



LPJ Invest ApS

Torskekaj 1
6700 Esbjerg
CVR-nr. 35635580

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2021

Peter Lykke-Kjeldsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LPJ Invest ApS

Torskekaj 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35635580

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Peter Lykke-Kjeldsen

Lars Christian Zøhner

Jesper Rerup List Mortensen

Direktion

Jesper Rerup List Mortensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.06.2021

Direktion

Jesper Rerup List Mortensen

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 27.06.2021

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.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere egenkapitalen gennem selskabets drift det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		175.071	163.034
Af- og nedskrivninger		(49.499)	(34.761)
Driftsresultat		125.572	128.273
Andre finansielle indtægter	1	354	0
Andre finansielle omkostninger	2	(154.236)	(123.585)
Resultat før skat		(28.310)	4.688
Skat af årets resultat	3	(1.000)	(7.300)
Årets resultat		(29.310)	(2.612)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(29.310)	(2.612)
Resultatdisponering		(29.310)	(2.612)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		7.669.520	5.871.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.487	65.813
Materielle aktiver	4	7.709.007	5.936.815
Anlægsaktiver		7.709.007	5.936.815
Andre tilgodehavender		67	0
Tilgodehavender		67	0
Likvide beholdninger		86.009	70.767
Omsætningsaktiver		86.076	70.767
Aktiver		7.795.083	6.007.582

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.004	50.004
Overført overskud eller underskud		(65.135)	(35.825)
Egenkapital		(15.131)	14.179
Ansvarlig lånekapital		165.000	330.000
Bankgæld		4.482.204	3.358.201
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.647.204	3.688.201
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	825.000	620.000
Deposita		104.500	112.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.372	29.864
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.117.138	1.525.751
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.000	7.300
Anden gæld		10.000	10.287
Kortfristede gældsforpligtelser		3.163.010	2.305.202
Gældsforpligtelser		7.810.214	5.993.403
Passiver		7.795.083	6.007.582
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.004	(35.825)	14.179
Årets resultat	0	(29.310)	(29.310)
Egenkapital ultimo	50.004	(65.135)	(15.131)

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	354	0
	354	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	74.087	55.411
Renteomkostninger i øvrigt	80.149	68.174
	154.236	123.585

3 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.000	7.300
	1.000	7.300

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	5.942.584	78.976
Tilgange	1.821.691	0
Kostpris ultimo	7.764.275	78.976
Af- og nedskrivninger primo	(71.582)	(13.163)
Årets afskrivninger	(23.173)	(26.326)
Af- og nedskrivninger ultimo	(94.755)	(39.489)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.669.520	39.487

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	660.000	495.000	165.000	0
Bankgæld	165.000	125.000	4.482.204	3.910.000
	825.000	620.000	4.647.204	3.910.000

6 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret pantebreve nom. 5.373 t.kr. i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.670 t.kr. pr. 31.12.2020.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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 eksklusiv 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. 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 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.

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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.