



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

LMJ EJENDOMME IVS
LANGDALSVEJ 7, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2019 - 31. MAJ 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. september 2020

Line Hjort

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LMJ Ejendomme IVS Langdalsvej 7 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 39 78 85 51 Stiftet: 15. august 2018 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. juni 2019 - 31. maj 2020
Direktion	Søren Kristiansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 for LMJ Ejendomme IVS.

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. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 30. september 2020

Direktion:

Søren Kristiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i LMJ Ejendomme IVS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LMJ Ejendomme IVS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Middelfart, den 30. september 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da sidste år var selskabets første regnskabsår, strækker sammenligningstallene sig kun over 9,5 måneder frem for 12 som indeværende år.

Ejendomsselskabet har afholdt omkostninger i forbindelse med erhvervelsen af en ejendom hvorfor resultatet derfor er som forventet. Ejerne understøtter selskabet med likviditet efter behov og forventer ikke tilbagebetaling af mellemregningskonti før projektet er afsluttet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOTAB		-45.580	-67.366
Af- og nedskrivninger.....		-55.229	-38.687
DRIFTSRESULTAT		-100.809	-106.053
Andre finansielle omkostninger.....		-141.502	-144.501
RESULTAT FØR SKAT		-242.311	-250.554
Skat af årets resultat.....	1	55.110	45.776
ÅRETS RESULTAT		-187.201	-204.778
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-187.201	-204.778
I ALT		-187.201	-204.778

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		12.610.244	12.540.473
Materielle anlægsaktiver.....	2	12.610.244	12.540.473
ANLÆGSAKTIVER.....		12.610.244	12.540.473
Udskudt skatteaktiv.....		31.338	3.665
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		27.437	42.111
Periodeafgrænsningsposter.....		448	0
Tilgodehavender.....		59.223	45.776
Likvider.....		47.109	18.020
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		106.332	63.796
AKTIVER.....		12.716.576	12.604.269
PASSIVER			
Selskabskapital.....		451.000	1.000
Overført overskud.....		-391.979	-204.778
EGENKAPITAL.....	3	59.021	-203.778
Kreditinstitutter.....		9.622.726	9.666.429
Anden gæld.....		0	1.521.480
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	9.622.726	11.187.909
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	43.647	32.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.577.952
Gæld til associerede virksomheder.....		2.956.182	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.034.829	1.620.138
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.657.555	12.808.047
PASSIVER.....		12.716.576	12.604.269
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note		
Skat af årets resultat			1		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-27.437	-42.111			
Regulering af udskudt skat.....	-27.673	-3.665			
	-55.110	-45.776			
 Materielle anlægsaktiver			2		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. juni 2019.....		12.579.160			
Tilgang.....		125.000			
Kostpris 31. maj 2020.....		12.704.160			
Af- og nedskrivninger 1. juni 2019.....		38.687			
Årets afskrivninger		55.229			
Af- og nedskrivninger 31. maj 2020.....		93.916			
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020.....		12.610.244			
 Egenkapital			3		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. juni 2019.....	1.000	-204.778	-203.778		
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....	450.000		450.000		
Forslag til resultatdisponering.....		-187.201	-187.201		
Egenkapital 31. maj 2020.....	451.000	-391.979	59.021		
 Langfristede gældsforpligtelser			4		
	31/5 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Kreditinstitutter.....	9.666.373	43.647	9.475.000	9.698.615	32.186
Anden gæld.....	0	0	0	1.521.480	0
	9.666.373	43.647	9.475.000	11.220.095	32.186
 Eventualposter mv.					5
Ingen pr. statusdagen					

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 9.666, er der taget pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 udgør tkr. 12.610.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld er der deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 udgør tkr. 12.489.

Der er underpant i ejendommen på i alt tkr. 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 udgør tkr. 12.489.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018/19: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LMJ Ejendomme IVS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger vedrørende udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 - 80%

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.