

LPJ og TJ Ejendomme ApS
Præstelunden 52, 8300 Odder

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 43 31 26 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024.

Lars-Peter Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for LPJ og TJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 2. april 2024

Direktion

Lars-Peter Jensen
direktør

Thomas Callesen Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LPJ og TJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LPJ og TJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 2. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Selskabsoplysninger

Selskabet	LPJ og TJ Ejendomme ApS Præstelunden 52 8300 Odder
	CVR-nr.: 43 31 26 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Lars-Peter Jensen, direktør Thomas Callesen Jensen, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder
Modervirksomhed	LPJDK Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af at købe og udleje ejendomme, samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 211.826 kr. mod 67.164 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 49.706 kr. mod -10.200 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2023</u>	<u>3/6 - 31/12 2022</u>
Bruttofortjeneste	211.826	67.164
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.868	-2.798
Driftsresultat	200.958	64.366
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	779	0
Andre finansielle indtægter	180	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-137.709	-77.492
Resultat før skat	64.208	-13.126
Skat af årets resultat	-14.502	2.926
Årets resultat	49.706	-10.200
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	49.706	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10.200
Disponeret i alt	49.706	-10.200

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.735.269	2.635.977
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.735.269</u>	<u>2.635.977</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.735.269</u>	<u>2.635.977</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.505	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	11.726
Andre tilgodehavender	14.719	170.000
Tilgodehavender i alt	<u>59.224</u>	<u>181.726</u>
Likvide beholdninger	<u>41.230</u>	<u>61.490</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>100.454</u>	<u>243.216</u>
Aktiver i alt	<u>2.835.723</u>	<u>2.879.193</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	39.506	-10.200
	Egenkapital i alt	<u>79.506</u>	<u>29.800</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	21.400	8.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>21.400</u>	<u>8.800</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.564.195	1.624.636
	Gæld til pengeinstitutter	404.912	441.885
	Deposita	120.000	120.000
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.089.107</u>	<u>2.186.521</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	108.000	103.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	506.107	467.075
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.902	0
	Anden gæld	21.701	75.997
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>645.710</u>	<u>654.072</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.734.817</u>	<u>2.840.593</u>
	Passiver i alt	<u>2.835.723</u>	<u>2.879.193</u>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 3. juni 2022	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-10.200	-10.200
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-10.200	29.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	49.706	49.706
	<u>40.000</u>	<u>39.506</u>	<u>79.506</u>

Noter

	1/1 - 31/12 2023	3/6 - 31/12 2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.707	7.075
Andre finansielle omkostninger	124.002	70.417
	<u>137.709</u>	<u>77.492</u>

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.624.195	60.000	1.564.195	1.300.000
Gæld til pengeinstitutter	452.912	48.000	404.912	184.000
Deposita	120.000	0	120.000	0
	<u>2.197.107</u>	<u>108.000</u>	<u>2.089.107</u>	<u>1.484.000</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.624 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.735 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 453 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på 2.735 t.kr.

4. Eventualposter Eventualforpligtelser Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LPJDK Holding ApS, CVR-nr. 38139371, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen oplyses i administrationselskabet

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LPJ og TJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	80 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LPJ og TJ Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.