GENPART

blicher
REVISION & RÅDGIVNING
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

LJB Ejendomme ApS

Risbjergvej 28
7330 Brande

CVR-nr. 31 86 75 84

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Torsdag den 23/4 2013

Dirigent

Blicher i Herning:
Østergade 48
DK-7400 Herning
Tel. +45 9712 2700
Fax. +45 9712 2713
herning@blicher.dk

Blicher i Ikast:
Østerport
DK-7430 Ikast
Tel. +45 9715 1133
Fax. +45 9725 0909
ikast@blicher.dk

Blicher i Silkeborg:
Søndergade 25
DK-8600 Silkeborg
Tel. +45 8682 6244
Fax. +45 8680 4214
silkeborg@blicher.dk

Tilsluttet:
SR-integ
GMN International

www.blicher.dk

Indholdsfortegnelse

Påtegninger
Ledelsespåtegning 3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 4

Ledelsesberetning mv.
Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012
Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 9
Balance 10
Noter 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for LJB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 22. marts 2013

Direktion

Jens Oliver Bach

Bestyrelse

Kurt Møse Jensen
Formand

Lars Laigaard

Lars Jensen

Jens Oliver Bach

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i LJB Ejendomme ApS
Vi har revideret årsregnskabet for LJB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen vurderer, at der er opnået tilstrækkelige kreditfaciliteter og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Ikast, den 22. marts 2013
blicher
REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jan Hjorth
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	LJB Ejendomme ApS Risbjergvej 28 7330 Brande	
	CVR-nr.:	31 86 75 84
	Stiftet:	23. november 2008
	Hjemsted:	Ikast-Brande
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kurt Mose Jensen, formand Lars Laigaard Lars Jensen Jens Oliver Bach	
Direktion	Jens Oliver Bach	
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østerport 7430 Ikast Statsaut. revisor Jan Hjorth Revisor, HD Jonna Kragh	
Hovedaktivitet	Erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom.	

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for LJB Ejendomme ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

Note		2012	2011 kr. 1.000
	Lejeindtægter af investeringsejendomme	228.916	334
2	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-11.296	31
	Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-140.252	-96
	Andre eksterne omkostninger	12.143	-16
	BRUTTORESULTAT	**89.511**	**253**
	Andre finansielle omkostninger	-121.345	-141
	ÅRETS RESULTAT	**-31.834**	**112**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-31.834	112
	DISPONERET I ALT	**-31.834**	**112**

Balance 31. december
AKTIVER

Note		2012	2011 kr. 1.000
3	Investeringsejendomme	4.127.619	4.128
	Materielle anlægsaktiver	**4.127.619**	**4.128**
	ANLÆGSAKTIVER	**4.127.619**	**4.128**
	Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	30.750	0
	Periodeafgrænsningsposter	13.931	13
	Tilgodehavender	**44.681**	**13**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**44.681**	**13**
	AKTIVER	**4.172.300**	**4.141**

Balance 31. december
PASSIVER

Note		2012	2011 kr. 1.000
	Virksomhedskapital	129.000	129
	Overkurs ved emission	671.000	671
	Overført resultat	-279.563	-248
4	**EGENKAPITAL**	**520.437**	**552**
	Gæld til realkreditinstitutter	2.974.136	3.049
	Deposita	0	38
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.974.136**	**3.087**
5	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	85.486	0
	Kreditinstitutter	418.615	405
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4
	Anden gæld	24.999	43
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	148.627	50
	Kortfristede gældsforpligtelser	**677.727**	**502**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**3.651.863**	**3.589**
	PASSIVER	**4.172.300**	**4.141**

6 **Eventualposter mv.**

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

		2012	2011 kr. 1.000
1	**Usikkerhed om fortsat drift** Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der er fornødne kreditfaciliteter til rådighed, herunder at selskabets deltagere og ledelse fortsat skyder penge ind i selskabet, ligesom selskabets gæld til selskabsdeltagere ikke kræves indfriet. Da der er opnået tilsagn herom, udarbejdes årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.		
2	**Værdireguleringer af investeringsejendomme**		
	Årets værdiregulering af finansielle forpligtelser	-11.296	31
		-11.296	**31**

		Investerings-ejendomme
3	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris 1. januar 2012	4.127.619
	Årets tilgang	0
	Afgang	0
	Kostpris 31. december 2012	**4.127.619**
	Af-/nedskrivninger 1. januar 2012	0
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
	Af-/nedskrivninger	0
	Af-/nedskrivninger 31. december 2012	**0**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**4.127.619**

		1/1 2012	Forslag til resultatdis-ponering	31/12 2012
4	**Egenkapital**			
	Virksomhedskapital	129.000	0	129.000
	Overkurs ved emission	671.000	0	671.000
	Overført resultat	-247.729	-31.834	-279.563
		552.271	**-31.834**	**520.437**

Noter

		Restgæld 31/12 2012	Dagsværdi 31/12 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Gæld til realkreditinstitutter	3.059.622	3.039.244	85.486	2.297.353
		3.059.622	**3.039.244**	**85.486**	**2.297.353**

6 Eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foruden prioritetsgæld i virksomhedens ejendom er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut afgivet en ikke pantsætningserklæring vedrørende selskabets ejendom.