

# **LTJ Ejendomme ApS**

**CVR-nr.: 40364609**

Sct.Jørgensgade 6  
4200 Slagelse

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/06/2022**

---

**Lennart Jakobsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** LTJ Ejendomme ApS  
Sct.Jørgensgade 6  
4200 Slagelse

CVR-nr: 40364609  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for LTJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Slagelse , den 09/06/2022

### **Direktion**

Lennart Tonny Jakobsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning både til erhverv og private samt dermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat bedømmes som tilfredsstillende i forhold til forventningerne.

I det kommende år forventes et lignende resultat.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Regnskabet er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelse

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 og nedskrivninger.

Der foretages således periodisering af indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsåret, uanset hvornår betaling sker. I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden skatteregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse, da selskabets ledelse har bestemmende indflydelse på selskabet.

### Udskudt skat og skyldig skat

Årets skat, som 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. Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Gæld

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>156.797</b>	<b>106.907</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>156.797</b>	<b>106.907</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	600.000
Andre finansielle indtægter		0	3.840
Øvrige finansielle omkostninger	1	-66.741	-67.305
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>190.056</b>	<b>643.442</b>
Skat af årets resultat		-41.812	-141.557
<b>Årets resultat</b>		<b>148.244</b>	<b>501.885</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		148.244	501.885
<b>I alt</b>		<b>148.244</b>	<b>501.885</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		4.600.000	4.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.443	0
Andre tilgodehavender		31.930	32.864
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>44.373</b>	<b>32.864</b>
Likvide beholdninger		130.422	133.303
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>174.795</b>	<b>166.167</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.774.795</b>	<b>4.666.167</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.430.482	1.282.238
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.480.482</b>	<b>1.332.238</b>
Hensættelse til udskudt skat		411.699	389.699
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>411.699</b>	<b>389.699</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.328.669	2.402.541
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.328.669</b>	<b>2.402.541</b>
Gæld til realkreditinstitutter		76.000	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.096	11.980
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.414	155.956
Skyldig selskabsskat		19.812	9.557
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		407.623	289.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>553.945</b>	<b>541.689</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.882.614</b>	<b>2.944.230</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.774.795</b>	<b>4.666.167</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
Renteomkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	5.458
Øvrige finansielle omkostninger	61.283
	<u>66.741</u>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0