



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

JL UDLEJNING A/S
NÆSSET 6 A, 8700 HORSENS
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2017

Lise Ladegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JL Udlejning A/S Næsset 6 A 8700 Horsens
	CVR-nr.: 15 37 08 90 Stiftet: 1. august 1991 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johan Dein Ladegaard Grethe Ladegaard Lise Ladegaard Anne Ladegaard Katholm
Direktion	Grethe Ladegaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jessensgade 1 8700 Horsens

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for JL Udlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. februar 2017

Direktion:

Grethe Ladegaard

Bestyrelse:

Johan Dein Ladegaard

Grethe Ladegaard

Lise Ladegaard

Anne Ladegaard Katholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i JL Udlejning A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for JL Udlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter såvel boliglejemål som erhvervslejemål.

Væsentlige forhold

Ny årsregnskabslov trådte i kraft den 1. juli 2015 og har virkning for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere. I forlængelse af den nye ÅRL er overgangsbestemmelse på dagsværdiregulering af den til aktivet tilhørende gæld overgået fra dagsværdi efter § 38 til amortiseret kostpris. Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret, da dagsværdien sidste år er anvendt som ny indgangsværdi jf. overgangsbestemmelserne.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 615 tkr. mod 312 tkr. i 2015. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		995.774	1.045.398
Personaleomkostninger.....	1	-94.081	-100.625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-209.826
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-34.753
DRIFTSRESULTAT		901.693	700.194
Andre finansielle indtægter.....		134.104	60.707
Andre finansielle omkostninger.....		-229.660	-345.717
RESULTAT FØR SKAT		806.137	415.184
Skat af årets resultat.....	2	-191.899	-103.104
ÅRETS RESULTAT		614.238	312.080
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		514.238	212.080
I ALT		614.238	312.080

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		29.700.000	29.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	29.700.000	29.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		29.700.000	29.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.936	546
Andre tilgodehavender.....		90.979	55.302
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.651	10.717
Periodeafgrænsningsposter.....		31.117	30.369
Tilgodehavender.....		139.683	96.934
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		692.246	550.632
Værdipapirer.....		692.246	550.632
Likvide beholdninger.....		527.178	324.380
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.359.107	971.946
AKTIVER.....		31.059.107	30.671.946

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		750.000	750.000
Overført overskud.....		12.401.976	11.860.971
Forslag til udbytte.....		100.000	100.000
EGENKAPITAL.....	4	13.251.976	12.710.971
Hensættelse til udskudt skat.....		3.264.516	3.072.617
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.264.516	3.072.617
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.618.181	13.911.387
Anden gæld.....		451.396	443.884
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.069.577	14.355.271
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	219.531	254.348
Anden gæld.....		253.507	278.739
Kortfristede gældsforpligtelser.....		473.038	533.087
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.542.615	14.888.358
PASSIVER.....		31.059.107	30.671.946
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Afledte finansielle instrumenter	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	82.500	90.000	
Andre personaleomkostninger.....	11.581	10.625	
	94.081	100.625	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	191.899	103.104	
	191.899	103.104	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejen- omme	
Kostpris 1. januar 2016.....		16.197.958	
Kostpris 31. december 2016.....		16.197.958	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		13.502.042	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		13.502.042	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		29.700.000	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af en udlejningsejendom i Aarhus C, som blev anskaffet i 2000 og fire udlejningsejendomme i Horsens, som blev anskaffet i 1992 og 2014. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.200 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 900 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 300 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C og afkastkravet på 5-6 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Horsens.

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Selskabs-	Overført	Forslag til		
	kapital	overskud	udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	750.000	11.860.970	100.000	12.710.970	
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		26.768		26.768	
Forslag til årets resultatdisponering.....		514.238	100.000	614.238	
Egenkapital 31. december 2016.....	750.000	12.401.976	100.000	13.251.976	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	14.165.735	13.837.712	219.531	11.319.216	
Anden gæld.....	443.884	451.396	0	451.396	
	14.609.619	14.289.108	219.531	11.770.612	
 Eventualposter mv.					6
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.838 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 29.700 tkr.					
 Afledte finansielle instrumenter					8
Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 93 tkr. og har en løbetid på 5 år. På balancedagen udgør dagsværdien -58.695 kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JL Udlejning A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Dagsværdiregulering af den til aktivet tilhørende gæld indregnes til amortiseret kostpris
Dagsværdiregulering af den til aktivet tilhørende gæld var tidligere indregnet til dagsværdi, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven jf. § 5 af Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser af visse bestemmelser i årsregnskabsloven. Sammenligningstal er ikke tilpasset, da primo gæld anses for værende amortiseret kostpris. Praksisændringen påvirker således ikke egenkapitalen primo.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.