



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. maj 2018

---

Lise Ladegaard

CVR-NR. 15 37 08 90

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Johan Dein Ladegaard Grethe Ladegaard Lise Ladegaard Anne Ladegaard Katholm
<b>Direktion</b>	Grethe Ladegaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Søndergade 42 8700 Horsens

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 19. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Indregning og måling af investeringsejendomme

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 732 tkr. mod 614 tkr. i 2016. 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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.097.035</b>	<b>995.774</b>
Personaleomkostninger.....	1	-100.576	-94.081
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>996.459</b>	<b>901.693</b>
Andre finansielle indtægter.....		154.700	134.104
Andre finansielle omkostninger.....		-377.528	-229.660
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>773.631</b>	<b>806.137</b>
Skat af årets resultat.....	2	-181.571	-191.899
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>592.060</b>	<b>614.238</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		492.060	514.238
<b>I ALT</b> .....		<b>592.060</b>	<b>614.238</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		29.700.000	29.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.700.000</b>	<b>29.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.700.000</b>	<b>29.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	2.936
Andre tilgodehavender.....		85.486	90.979
Tilgodehavende selskabsskat.....		87.494	14.651
Periodeafgrænsningsposter.....		31.728	31.117
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>204.708</b>	<b>139.683</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.005.289	692.246
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.005.289</b>	<b>692.246</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>815.322</b>	<b>527.178</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.025.319</b>	<b>1.359.107</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.725.319</b>	<b>31.059.107</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		750.000	750.000
Overført overskud.....		12.932.517	12.401.976
Forslag til udbytte.....		100.000	100.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>13.782.517</b>	<b>13.251.976</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.291.115	3.264.516
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.291.115</b>	<b>3.264.516</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.133.171	13.618.181
Anden gæld.....		480.281	451.396
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>13.613.452</b>	<b>14.069.577</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	394.306	219.531
Gæld til pengeinstitutter.....		10	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	0
Selskabsskat.....		238.656	0
Anden gæld.....		380.263	253.507
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.038.235</b>	<b>473.038</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.651.687</b>	<b>14.542.615</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.725.319</b>	<b>31.059.107</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Afledte finansielle instrumenter	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	90.000	82.500	
Andre personaleomkostninger.....	10.576	11.581	
	<b>100.576</b>	<b>94.081</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	154.836	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	136	0	
Regulering af udskudt skat.....	26.599	191.899	
	<b>181.571</b>	<b>191.899</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Investeringsejend mme	
Kostpris 1. januar 2017.....		16.197.958	
Kostpris 31. december 2017.....		<b>16.197.958</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		13.502.042	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		<b>13.502.042</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>29.700.000</b>	

**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. Boligejendommens 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 ca. 1.500 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på en antagelse om en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,75 - 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 - 4,50 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C og afkastkravet på 5 - 6,25 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Horsens.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	750.000	12.401.977	100.000	13.251.977
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		38.480		38.480
Forslag til årets resultatdisponering.....		492.060	100.000	592.060
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>750.000</b>	<b>12.932.517</b>	<b>100.000</b>	<b>13.782.517</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>
--	----------

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.837.712	13.527.477	394.306	10.741.025
Anden gæld.....	451.396	480.281	0	451.396
	<b>14.289.108</b>	<b>14.007.758</b>	<b>394.306</b>	<b>11.192.421</b>

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.527 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 29.700 tkr.

<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	<b>7</b>
---	----------

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 markedsværdien -20 tkr. og den har en restløbetid på under 1 år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JL Udlejning A/S for 2017 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.

### 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

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

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgskostninger 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, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

#### 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 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.