

ÅRSRAPPORT 2016/17

J. L. Ejendomme, Nykøbing ApS

Vangen 6
4500 Nykøbing Sj.

CVR nr. 25 21 69 70

Indsender:

Damgaard Revision ApS
Ahlgade 52, 1 sal
4300 Holbæk

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. september 2017

Dirigent

Jan Larsen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger m.m.

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Øvrige oplysninger

Selskabsoplysninger	7
---------------------	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	13
Balance pr. 30. juni	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2016/17 for J. L. Ejendomme, Nykøbing ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 27. september 2017

Direktion

Jan Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i J. L. Ejendomme, Nykøbing ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J. L. Ejendomme, Nykøbing ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 27. september 2017

Damgaard Revision ApS

CVR-nr.: 33 07 44 41

René K. Damgaard

Registreret revisor

medlem af FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

J. L. Ejendomme, Nykøbing ApS
Vangen 6
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr.: 25 21 69 70
Stiftelsesdato: 22. februar 2000
Hjemsted: Odsherred Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jan Larsen

Revision

Damgaard Revision ApS
Ahlgade 52, 1. sal
4300 Holbæk

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. september 2017, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Eventuelle ændringer i aktiviteten og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke oplevet væsentlige ændringer i hverken hovedaktivitet eller økonomiske forhold.

Oplysninger om eventuelle egne kapitalandele

Virksomheden har ikke egne kapitalandele

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Opstillingform

Resultatopgørelsen er artsopdelt. Balancen er opstillet i kontoform.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Indtægter fra udlejning og salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og eventuelle tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet J. L. Holding Nykøbing SJ. ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Anden gæld'.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsessum samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 Kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver'.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikation på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller

Anvendt regnskabspraksis

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Aktier måles til dagsværdi (kursen på balancedagen). Årets ændringer i aktiers kursværdi indregnes med ét beløb under finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld eller det beløb, selskabet skal betale for at indfri forpligtelsen (nettorealiseringsværdi).

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/Bruttotab	1.485.108	1.834.722
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-1.689.671	-591.276
Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-249.801
Resultat før finansielle poster	-204.563	993.645
Finansielle poster		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	277.982	558.806
Andre finansielle indtægter	3.785.375	119
Øvrige finansielle omkostninger	-926.473	-2.538.045
Ordinært resultat før skat	2.932.321	-985.475
1. Skat af årets resultat	0	31.767
ÅRETS RESULTAT	2.932.321	-953.708
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.932.321	-953.708
Disponeret i alt	2.932.321	-953.708

Balance pr. 30. juni

Note	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	21.513.010	23.822.681
Materielle anlægsaktiver i alt	21.513.010	23.822.681
Anlægsaktiver i alt	21.513.010	23.822.681
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
2. Udskudt skatteaktiv	0	0
Andre tilgodehavender	215.860	81.904
Periodeafgrænsningsposter	13.583	13.390
Tilgodehavender i alt	229.443	95.294
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	132.230	12.691.075
Værdipapirer og kapitalandele i alt	132.230	12.691.075
Likvide beholdninger	12.785	18.115
Likvide beholdninger i alt	12.785	18.115
Omsætningsaktiver i alt	374.458	12.804.484
AKTIVER I ALT	21.887.468	36.627.165

Balance pr. 30. juni

Note	2017	2016
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.500.001	1.567.680
Egenkapital i alt	4.625.001	1.692.680
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.395.803	8.085.294
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.395.803	8.085.294
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	384.000	332.000
Kreditinstitutter i øvrigt	8.682.959	25.705.546
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	578.096	711.645
Anden gæld	181.609	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.866.664	26.849.191
Gældsforpligtelser i alt	17.262.467	34.934.485
PASSIVER I ALT	21.887.468	36.627.165

- 4. Driftsaktivitet
- 5. Eventualposter
- 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016/17	2015/16
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	31.767
	<u>0</u>	<u>31.767</u>

2. Udskudt skatteaktiv

Den negative udskudte skat udgør kr. 1.180.911 og består hovedsageligt af fremførte skattemæssigt underskud. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i den forventede udnyttelsesgrad i det fremførte underskud. Selskabets ledelse har vurderet, at med de nuværende indtægtsforhold, er det ikke muligt at udnytte alle underskuddene indenfor de næste 3-5 år og har på denne baggrund valgt at indregne det udskudte skatteaktiv til kr. 0.

	2016/17	2015/16
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.900.000	7.150.000
	<u>5.900.000</u>	<u>7.150.000</u>

4. Driftsaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og administration af fast ejendom samt investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

5. Eventualposter

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 7.779.803, er der givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 21.513.010.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 8.682.959, er der givet pant i grunde og bygninger til en bogført værdi kr. 21.513.010 og andre værdipapirer og kapitalandele til en bogført værdi kr. 132.230.

Selskabet har ikke foretaget yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Larsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950967623812

IP: 62.242.89.178

2017-09-27 15:08:05Z

NEM ID 

Jan Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-950967623812

IP: 62.242.89.178

2017-09-27 15:08:05Z

NEM ID 

René K. Damgaard

Revisor

På vegne af: Damgaard revision

Serienummer: CVR:33074441-RID:1282301132896

IP: 194.182.255.58

2017-09-28 06:57:54Z

NEM ID 

Jan Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-950967623812

IP: 80.62.116.221

2017-09-28 09:00:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 123UG-D1BVS-KDXA0-EEZSO-8MHU3-0WPOE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>