

## ÅRSRAPPORT 2015/16

### 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 29. november 2016

**Dirigent**

Jan Larsen

# Indholdsfortegnelse

<b>Påtegninger m.m.</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Øvrige oplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	6
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli -30. juni	11
Balance pr. 30. juni	12
Noter	14

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 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 29. november 2016

**Direktion**

Jan Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i J. L. Ejendomme, Nykøbing ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J. L. Ejendomme, Nykøbing ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 29. november 2016

**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 29. november 2016, på selskabets adresse.

# 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. Nettoomsætning 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 'Selskabsskat'. (Alternativ: 'Gæld til modervirksomhed' eller 'Tilgodehavende hos modervirksomhed').

## 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 indikatorer 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 aktivgruppen efter endt brugstid.

## 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 (nettorealisationseværdi).

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste/Bruttotab	1.834.722	4.918.954
<b>Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-591.276	1.456.457
Nedskrivning af omsætningsaktiver	-249.801	0
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>-841.077</b>	<b>1.456.457</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>993.645</b>	<b>6.375.411</b>
<b>Finansielle poster</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	558.806	489.486
Andre finansielle indtægter	119	4.047.425
Øvrige finansielle omkostninger	-2.538.045	-4.266.267
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-985.475</b>	<b>6.646.055</b>
1. Skat af årets resultat	31.767	-223.158
Andre skatter	0	-40.946
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-953.708</b>	<b>6.381.951</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-953.708	6.381.951
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-953.708</b>	<b>6.381.951</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	23.822.681	24.413.957
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.822.681</b>	<b>24.413.957</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.822.681</b>	<b>24.413.957</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
2. Udskudt skatteaktiv	0	0
Andre tilgodehavender	81.904	1.298.522
Periodeafgrænsningsposter	13.390	12.821
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>95.294</b>	<b>1.311.343</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.691.075	16.349.377
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>12.691.075</b>	<b>16.349.377</b>
Likvide beholdninger	18.115	175.127
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>18.115</b>	<b>175.127</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.804.484</b>	<b>17.835.847</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>36.627.165</b>	<b>42.249.804</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.567.680	-27.478.613
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.692.680</b>	<b>-27.353.613</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	0	23.336.010
Gæld til realkreditinstitutter	8.085.294	8.410.245
Selskabsskat	0	75.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.085.294</b>	<b>31.821.947</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	332.000	315.000
Kreditinstitutter i øvrigt	25.705.546	28.815.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	1.233.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	711.645	7.212.716
Anden gæld	60.000	205.117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.849.191</b>	<b>37.781.470</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.934.485</b>	<b>69.603.417</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>36.627.165</b>	<b>42.249.804</b>
5. Driftsaktivitet		
6. Eventualposter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	31.767	-223.158
	<b>31.767</b>	<b>-223.158</b>

### 2. Udskudt skatteaktiv

Den negative udskudte skat udgør kr. 1.373.838 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.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>3. EGENKAPITAL</b>			
Saldo, primo	125.000	-27.478.612	-27.353.612
Forslag til resultatdisponering	0	-953.708	-953.708
Koncerntilskud fra tilknyttede selskaber	0	30.000.000	30.000.000
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.567.680</b>	<b>1.692.680</b>

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.900.000	7.150.000

### 5. Driftsaktivitet

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

## Noter

### 6. 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.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 8.417.294, er der givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 22.555.117.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 26.120.055, er der givet pant i grunde og bygninger til en bogført værdi kr. 22.555.117 og andre værdipapirer og kapitalandele til en bogført værdi kr. 12.691.075.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

## Jan Larsen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-950967623812

IP: 85.218.240.175

2016-11-30 21:38:31Z

NEM ID 

## René K. Damgaard

### Registreret revisor

På vegne af: Damgaard revision

Serienummer: CVR:33074441-RID:1282301132896

IP: 194.182.255.58

2016-12-01 22:02:17Z

NEM ID 

## Jan Larsen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-950967623812

IP: 85.218.240.175

2016-12-02 04:37:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VUBCV-6L5LU-5TZDC-YWYGI-OV5YC-HJBND

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>