

JLCL Invest ApS

Hjemstedsadresse: Strandvejen 354, 3060 Espergærde

CVR-nummer 26 17 48 13

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017

Christian Løgstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	JLCL Invest ApS Strandvejen 354 3060 Espergærde Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Christian Løgstrup
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Bank Danmark A/S Helsingør Afdeling Stengade 45 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	4. juli 2001
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed ved anlægsinvestering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er d. 1. januar 2016 fusioneret med CHL Ejendomsinvest ApS, som er ophørt. Som følge af fusionen er sammenligningstal i balancen tilpasset, mens resultatopgørelsen alene viser det fortsættende selskabs resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for JLCL Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 22. maj 2017.

Direktion

Christian Løgstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JLCL Invest ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for JLCL Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 22. maj 2017
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JLCL Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

Generelt om indregning og måling

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.

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 fordele 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 hver 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

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

Regnskabspraksis

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. CHL Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoppskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoppskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab CHL Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Nettoomsætning	2.734.995	1.206.971
Andre eksterne omkostninger	1.126.649	1.316.449
Bruttoresultat	1.608.346	-109.478
1 Personaleomkostninger	138.653	0
5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.449.000	1.331.892
Resultat af primær drift	2.918.693	1.222.414
2 Finansielle indtægter	29.849	789.488
3 Finansielle omkostninger	849.160	831.343
Resultat før skat	2.099.382	1.180.559
4 Skat af ordinært resultat	315.915	162.797
Årets resultat	1.783.467	1.017.762
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	1.783.467	1.017.762
Årets resultat, disponeret	1.783.467	1.017.762

Balance 31. december

Aktiver

Note	2016	2015
5 Investeringsejendomme	47.229.000	45.455.000
Materielle anlægsaktiver	47.229.000	45.455.000
Langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.129.771
Andre langfristede tilgodehavender	244.108	1.382.858
Finansielle anlægsaktiver	244.108	2.512.629
Anlægsaktiver	47.473.108	47.967.629
Andre tilgodehavender	31.824	6.343.501
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.391.452	1.835.821
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	415	415
Tilgodehavende selskabsskat	9.949	0
Periodeafgrænsningsposter	8.080	35.429
Tilgodehavender	1.441.720	8.215.166
Likvide beholdninger	381.410	320.015
Omsætningsaktiver	1.823.130	8.535.181
Aktiver i alt	49.296.238	56.502.810

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	193.720	193.720
Overført resultat	19.482.745	17.699.278
Foreslået udbytte	0	0
7 Egenkapital	19.676.465	17.892.998
Hensættelse til udskudt skat	2.826.000	2.636.136
Hensatte forpligtelser	2.826.000	2.636.136
8 Prioritetsgæld	25.331.402	28.143.845
Langfristet gæld	25.331.402	28.143.845
8 Kortfristet del af prioritetsgæld	461.439	151.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.495	24.830
Skyldig selskabsskat	0	860.477
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.679.978
Anden gæld	969.437	1.113.050
Kortfristet gæld	1.462.371	7.829.831
Gæld i alt	26.793.773	35.973.676
Passiver i alt	49.296.238	56.502.810
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	<u> </u>	<u> </u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	0
	Pensioner	0
	<u>135.744</u>	<u> </u>
	<u>2.909</u>	<u> </u>
	<u>138.653</u>	<u> </u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	0
	<u> </u>	<u> </u>
	1	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	59.960
	Øvrige finansielle indtægter	729.528
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>0</u>	<u> </u>
	<u>29.849</u>	<u> </u>
	<u>29.849</u>	<u>789.488</u>
	<u> </u>	<u> </u>
3	Finansielle omkostninger	
	Øvrige finansielle udgifter	831.343
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>849.160</u>	<u> </u>
	<u>849.160</u>	<u>831.343</u>
	<u> </u>	<u> </u>
4	Selskabsskat	
	Aktuel skat af ordinært resultat	-145.524
	Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	308.321
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>126.051</u>	<u> </u>
	<u>189.864</u>	<u> </u>
	<u>315.915</u>	<u>162.797</u>
	<u> </u>	<u> </u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	37.944.540	36.914.956
Årets tilgang	325.000	1.029.584
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	38.269.540	37.944.540
Værdireguleringer 1. januar	7.510.460	3.810.044
Årets værdireguleringer	1.449.000	3.700.416
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	8.959.460	7.510.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december	47.229.000	45.455.000
Årets værdireguleringer	1.449.000	3.700.416
Tab ved salg af investeringsejendomme	0	-70.090
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.449.000	3.630.326

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

7 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	193.720	17.699.278	0
Årets resultat		1.783.467	0
Egenkapital 31. december	193.720	19.482.745	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8	Prioritetsgæld	
	Forfald 2017	461.439
	Forfald 2018-2021	151.496
	Forfald efter 2021	8.535.775
		8.000.639
		16.795.627
	Prioritetsgæld i alt	<u>20.143.206</u>
		<u>25.792.841</u>
		<u>28.295.341</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 25.793 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 47.229.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor banken for ethvert mellemværende - nuværende og fremtidigt for:

Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS og Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS, Hørsholm.