

JLCL Invest ApS

Hjemstedsadresse: Strandvejen 354, 3060 Espergærde

CVR-nummer 26 17 48 13

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2018

Christian Løgstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

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

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 16. april 2018.

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 2017 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 16. april 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JLCL Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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..

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.

Regnskabspraksis

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 administrationsselskab. 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'.

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.

Regnskabspraksis

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.

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 proventuet 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	2017	2016
Nettoomsætning	2.872.698	2.734.995
Andre eksterne omkostninger	899.830	1.126.649
Bruttoresultat	1.972.868	1.608.346
1 Personaleomkostninger	193.961	138.653
5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.695.500	1.449.000
Resultat af primær drift	3.474.407	2.918.693
2 Finansielle indtægter	108.363	29.849
3 Finansielle omkostninger	577.265	849.160
Resultat før skat	3.005.505	2.099.382
4 Skat af ordinært resultat	660.524	315.915
Årets resultat	2.344.981	1.783.467
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	2.344.981	1.783.467
Årets resultat, disponeret	2.344.981	1.783.467

Balance 31. december

Aktiver

Note	2017	2016
5 Investeringsejendomme	49.200.000	47.229.000
Materielle anlægsaktiver	49.200.000	47.229.000
Andre langfristede tilgodehavender	234.530	244.108
Finansielle anlægsaktiver	234.530	244.108
Anlægsaktiver	49.434.530	47.473.108
Andre tilgodehavender	44.653	31.824
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.397.923	1.391.452
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	415
Tilgodehavende selskabsskat	0	9.949
Periodeafgrænsningsposter	0	8.080
Tilgodehavender	1.442.576	1.441.720
Likvide beholdninger	758.241	381.410
Omsætningsaktiver	2.200.817	1.823.130
Aktiver i alt	51.635.347	49.296.238

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	193.720	193.720
Overført resultat	21.827.726	19.482.745
Foreslået udbytte	0	0
7 Egenkapital	22.021.446	19.676.465
Hensættelse til udskudt skat	3.249.000	2.826.000
Hensatte forpligtelser	3.249.000	2.826.000
8 Prioritetsgæld	24.624.132	25.331.402
Langfristet gæld	24.624.132	25.331.402
8 Kortfristet del af prioritetsgæld	588.171	461.439
Bankgæld	1.333	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.277	31.495
Skyldig selskabsskat	237.524	0
Anden gæld	904.464	969.437
Kortfristet gæld	1.740.769	1.462.371
Gæld i alt	26.364.901	26.793.773
Passiver i alt	51.635.347	49.296.238
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1	Personaleomkostninger	
	190.910	135.744
	3.051	2.909
	<u>193.961</u>	<u>138.653</u>
	1	1
2	Finansielle indtægter	
	108.363	29.849
	<u>108.363</u>	<u>29.849</u>
3	Finansielle omkostninger	
	577.265	849.160
	<u>577.265</u>	<u>849.160</u>
4	Selskabsskat	
	237.524	126.051
	423.000	189.864
	<u>660.524</u>	<u>315.915</u>

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	38.269.540	37.944.540
Årets tilgang	275.500	325.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	38.545.040	38.269.540
Værdireguleringer 1. januar	8.959.460	7.510.460
Årets værdireguleringer	1.695.500	1.449.000
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	10.654.960	8.959.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.200.000	47.229.000
Årets værdireguleringer	1.695.500	1.449.000
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.695.500	1.449.000

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	19.482.745	0
Årets resultat	0	2.344.981	0
Egenkapital 31. december	193.720	21.827.726	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
8	Prioritetsgæld		
	Forfald 2018	588.171	461.439
	Forfald 2019-2022	10.537.608	8.535.775
	Forfald efter 2022	14.086.524	16.795.627
	Prioritetsgæld i alt	<u>25.212.303</u>	<u>25.792.841</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 25.212 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 49.200.