

# JLCL Invest ApS

Hjemstedsadresse: Usserød Kongevej 92, 2970 Hørsholm

CVR-nummer 26 17 48 13

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2016

Christian Løgstrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	JLCL Invest ApS Usserød Kongevej 92 2970 Hørsholm  Hjemstedskommune: Hørsholm
Direktion	Christian Løgstrup
Revision	Aen & 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.

### 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.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt vedtaget at foretage fravalg af revision for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 22. maj 2016.

Direktion

Christian Løgstrup

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i JLCL Invest ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JLCL Invest ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 22. maj 2016

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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..

#### 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 realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Regnskabspraksis

### 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 posteringer 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 systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. 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 investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver".

#### 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.

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



## Regnskabspraksis

### 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. Som følge heraf indregnes aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

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%.

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Nettoomsætning	1.206.971	1.839.843
Andre eksterne omkostninger	1.316.449	779.688
Bruttoresultat	-109.478	1.060.155
4 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.331.892	-5.100.000
Resultat af primær drift	1.222.414	-4.039.845
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
1 Finansielle indtægter	789.488	445.671
2 Finansielle omkostninger	831.343	1.059.351
Resultat før skat	1.180.559	-4.653.525
3 Skat af ordinært resultat	162.797	-1.300.817
Årets resultat	1.017.762	-3.352.708
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for indre værdis metode	0	-5.275.422
Overført af årets resultat	1.017.762	1.922.714
Årets resultat, disponeret	1.017.762	-3.352.708

Balance 31. december

Aktiver

Note	2015	2014
4		
Investeringsejendomme	20.000.000	17.700.000
Materielle anlægsaktiver	20.000.000	17.700.000
5		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.129.771	1.669.831
Andre langfristede tilgodehavender	1.129.771	1.669.831
Finansielle anlægsaktiver	2.259.542	3.339.662
Anlægsaktiver	22.259.542	21.039.662
Andre tilgodehavender	4.538.034	12.198.324
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.927.504	1.108.274
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	415	1.778.907
Periodeafgrænsningsposter	28.194	31.554
Tilgodehavender	7.494.147	15.117.059
Likvide beholdninger	300.675	330.119
Omsætningsaktiver	7.794.822	15.447.178
Aktiver i alt	30.054.364	36.486.840

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	11.420.627	10.402.865
Foreslået udbytte	0	0
6 Egenkapital	11.545.627	10.527.865
Hensættelse til udskudt skat	1.120.927	812.606
Hensatte forpligtelser	1.120.927	812.606
7 Prioritetsgæld	15.804.500	16.027.732
Langfristet gæld	15.804.500	16.027.732
7 Kortfristet del af prioritetsgæld	104.496	7.637.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.830	15.100
Skyldig selskabsskat	860.477	822.648
Gæld til associerede virksomheder	0	17.997
Anden gæld	593.507	625.213
Kortfristet gæld	1.583.310	9.118.637
Gæld i alt	17.387.810	25.146.369
Passiver i alt	30.054.364	36.486.840
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
1	Finansielle indtægter	
	59.960	75.394
	729.528	370.277
	<u>789.488</u>	<u>445.671</u>
2	Finansielle omkostninger	
	0	1.144
	831.343	1.058.207
	<u>831.343</u>	<u>1.059.351</u>
3	Selskabsskat	
	-145.524	822.648
	308.321	-2.123.465
	<u>162.797</u>	<u>-1.300.817</u>
4	Investeringsejendomme	
	13.889.956	21.074.848
	898.018	0
	0	-7.184.892
	<u>14.787.974</u>	<u>13.889.956</u>
	3.810.044	12.725.152
	1.401.982	-3.600.000
	0	-5.315.108
	<u>5.212.026</u>	<u>3.810.044</u>
	20.000.000	17.700.000
	<u>20.000.000</u>	<u>17.700.000</u>
	1.401.982	-3.600.000
	-70.090	-1.500.000
	<u>1.331.892</u>	<u>-5.100.000</u>

## Noter til årsrapporten

	2015	2014	
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Anskaffelsespris 1. januar	0	130.000	
Årets afgang	0	-130.000	
Anskaffelsespris 31. december	0	0	
Værdireguleringer 1. januar	0	5.275.422	
Årets resultatandel	0	0	
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	-5.275.422	
Værdireguleringer 31. december	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0	
6 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	10.402.865	0
Årets resultat		1.017.762	0
Egenkapital 31. december	125.000	11.420.627	0

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7	Prioritetsgæld	
	104.496	7.637.679
	822.091	406.352
	14.982.409	15.621.380
	<u>15.908.996</u>	<u>23.665.411</u>
	Prioritetsgæld i alt	

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 15.909 er udstedt pantebreve i investerings-ejendomme til bogført værdi t.kr. 20.000.

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.