

JLA ejendomme ApS

Mælkevejen 11  
6400 Sønderborg

CVR-nummer: 29394547

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2015

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 27. maj 2016

---

Dirigent: Jan Lysegaard Andersen



INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	3
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	5
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	7
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for JLA ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 27. maj 2016

**Direktion**

Jan Lysegaard Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i JLA ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JLA ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Ethiske 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 for perioden 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 27. maj 2016

EKL revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
cvr-nr. 30175859

Torben Reib CMA  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

JLA ejendomme ApS  
Mælkevejen 11  
6400 Sønderborg

Telefon: 74 42 64 10  
Telefax: 74 43 64 09  
E-mail: jla@ddd.dk

CVR-nr.: 29 39 45 47  
Stiftet: 20. februar 2006  
Hjemsted: Sønderborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jan Lysegaard Andersen

**Pengeinstitut**

Sydbank  
Jernbanegade 35  
6400 Sønderborg

**Revisor**

EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab  
Skomagervej 13b  
7100 Vejle

**Ejerforhold**

JLA Holding ApS  
Mælkevejen 11  
6400 Sønderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Virksomheden hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har ikke registreret nogen væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet har i den forløbne regnskabsperiode udviklet sig som forventet. Årets resultat før skat udgør et overskud på tkr. 70, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør tkr. 125. Årets frie egenkapital udgør tkr. -1.439 og selskabets samlede egenkapital udgør tkr. 3.602. Selskabets soliditet før udlodning af udbytte udgør 23%.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling**

Selskabets ledelse forventer at bibeholde det nuværende aktivitetsniveau, og forventer et uændret resultat for regnskabsåret 2016.

Selskabets samarbejde med pengeinstitut er positivt og det forventes, at pengeinstitut stadig stiller det fornødne kapitalberedskab til rådighed for selskabet i det kommende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>728.869</b>	<b>658.322</b>
1 Personaleomkostninger .....	0	-3.027
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-280.216	-280.216
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>448.653</b>	<b>375.079</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	91.992	87.935
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-2.156	0
Andre finansielle omkostninger .....	-420.424	-426.976
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>118.065</b>	<b>36.038</b>
3 Skat af årets resultat .....	-47.709	121.139
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>70.356</b>	<b>157.177</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	70.356	157.177
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>70.356</b>	<b>157.177</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014
4 Grunde og bygninger.....	12.758.272	13.038.488
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.758.272</b>	<b>13.038.488</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>12.758.272</b>	<b>13.038.488</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	2.584.881	2.245.336
Selskabsskat .....	0	186.411
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.584.881</b>	<b>2.431.997</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>26.074</b>	<b>71.993</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.610.955</b>	<b>2.503.990</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>15.369.227</b>	<b>15.542.478</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....	4.916.008	4.916.008
Overført resultat .....	-1.439.437	-1.752.545
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.601.571</b>	<b>3.288.463</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.728.523	1.710.197
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.728.523</b>	<b>1.710.197</b>
Prioritetsgæld .....	8.218.716	8.592.688
Kreditinstitutter .....	1.320.883	1.464.865
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.539.599</b>	<b>10.057.553</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	276.056	271.157
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	18.002	19.001
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	56.755	44.882
<b>7 Selskabsskat .....</b>	<b>29.383</b>	<b>0</b>
Anden gæld .....	114.126	137.453
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5.212	13.772
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>499.534</b>	<b>486.265</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.039.133</b>	<b>10.543.818</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.369.227</b>	<b>15.542.478</b>
<b>8 Eventualposter mv.</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	0	3.027
	<u>0</u>	<u>3.027</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	280.216	280.216
	<u>280.216</u>	<u>280.216</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	29.383	-186.411
Regulering af udskudt skat .....	18.326	59.892
Regulering af tidligere års skat .....	0	5.380
	<u>47.709</u>	<u>-121.139</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		8.720.046
Tilgang i årets løb .....		0
Afgang i årets løb .....		0
		<u>8.720.046</u>
Kostpris 31. december 2015		
		<u>8.720.046</u>
Opskrivninger, primo .....		6.554.678
		<u>6.554.678</u>
Opskrivninger 31. december 2015		
		<u>6.554.678</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		-2.236.236
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		-280.216
		<u>-2.516.452</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
		<u>-2.516.452</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>		<u><b>12.758.272</b></u>

## NOTER

	1/1 2015	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	31/12 2015
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger .....	4.916.008	0	0	4.916.008
Overført resultat .....	-1.752.545	242.752	70.356	-1.439.437
	<u><b>3.288.463</b></u>	<u><b>242.752</b></u>	<u><b>70.356</b></u>	<u><b>3.601.571</b></u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	8.718.844	8.349.772	131.056	5.701.041
Kreditinstitutter .....	1.609.865	1.465.883	145.000	761.250
	<u><b>10.328.709</b></u>	<u><b>9.815.655</b></u>	<u><b>276.056</b></u>	<u><b>6.462.291</b></u>
			2015	2014
<b>7 Selskabsskat</b>				
Selskabsskat, primo.....			-186.411	-38.740
Skat af årets resultat .....			29.383	-186.411
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....			186.411	38.740
			<u><b>29.383</b></u>	<u><b>-186.411</b></u>

**8 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 7.163.841, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.758.272.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på kr. 1.500.000 deponeret til sikkerhed for mellemværende med Sydbank A/S.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for JLA ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JLA Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger måles til anskaffelsesprisen med tillæg af opskrivninger til handelsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes fra 23,5% til 22% i indkomståret 2016. 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance-dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af selskabets ejendom.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.





...meget mere end tal

**EKL revision**

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b  
7100 Vejle  
Tlf. 75 72 73 55  
CVR-nr.: 30 17 58 59  
[www.ekl.dk](http://www.ekl.dk)

