

JLA ejendomme ApS

Mælkevejen 11  
6400 Sønderborg

CVR-nummer: 29394547

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juni 2018

---

Dirigent: Jan Lysegaard Andersen



INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	3
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	6
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	8
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 8. juni 2018

**Direktion**

Jan Lysegaard Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 2017. 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.

#### **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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 8. juni 2018

EKL revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne18225

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  
Kommune: 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**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har den 9. marts 2018 tabt en retssag ved Vestre Landsret, vedrørende lejeniveauet i selskabets udlejningsejendom. Dette medfører en nedsættelse af lejen med tilbagevirkende kraft tilbage til 1. marts 2015. Lejereguleringen samt sagsomkostninger er medtaget som en skyldig post i årsrapporten for 2017. Der er ikke herudover 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 er væsentligt påvirket af konsekvenserne af en tabt huslejesag, som medfører at selskabet realiserer et underskud på t.kr. 139, hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 125. Årets frie egenkapital udgør t.kr. -495 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 2.767. Selskabets soliditet før udlodning af udbytte udgør 22%.

### **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 positivt resultat for regnskabsåret 2018.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>396.036</b>	<b>699.404</b>
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-243.779	-243.779
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>152.257</b>	<b>455.625</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	49.483	64.525
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	0	-1.608
Andre finansielle omkostninger .....	-295.235	-355.043
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-93.495</b>	<b>163.499</b>
4 Skat af årets resultat .....	-45.372	-52.386
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-138.867</b>	<b>111.113</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-138.867	111.113
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-138.867</b>	<b>111.113</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
5 Investeringsejendomme.....	11.100.000	12.514.493
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>11.100.000</b>	<b>12.514.493</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>11.100.000</b>	<b>12.514.493</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.346.034	1.198.592
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.346.034</b>	<b>1.198.592</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>108.015</b>	<b>113.876</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.454.049</b>	<b>1.312.468</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>12.554.049</b>	<b>13.826.961</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....	3.137.245	4.105.353
Overført resultat.....	-494.831	-593.692
<b>6 EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.767.414</b>	<b>3.636.661</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.519.701	1.768.321
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.519.701</b>	<b>1.768.321</b>
Prioritetsgæld.....	7.472.638	7.958.724
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.472.638</b>	<b>7.958.724</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	342.203	337.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14.999	16.182
<b>8 Selskabsskat.....</b>	<b>1.313</b>	<b>12.588</b>
Anden gæld.....	415.968	96.426
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	19.813	102
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>794.296</b>	<b>463.255</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>8.266.934</b>	<b>8.421.979</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>12.554.049</b>	<b>13.826.961</b>
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Usædvanlige forhold</b>		
Selskabet har den 9. marts 2018 tabt en retssag ved Vestre Landsret, vedrørende lejeniveauet i selskabets udlejningsejendom. Dette medfører en nedsættelse af lejen med tilbagevirkende kraft tilbage til 1. marts 2015. Lejereguleringen samt sagsomkostninger er medtaget som en skyldig post i årsrapporten for 2017.		
<b>2 Særlige poster</b>		
I regnskabsposten "Bruttofortjeneste" er indeholdt en samlet udgift på t.kr. 355 vedrørende en tabt huslejesag ved Vestre Landsret. Beløbet omfatter en samlet regulering af lejeindtægterne på t.kr. 173 samt sagsomkostninger på t.kr. 182.		
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	243.779	243.779
	<u>243.779</u>	<u>243.779</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	1.313	12.588
Regulering af udskudt skat .....	44.059	39.798
	<u>45.372</u>	<u>52.386</u>

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	8.720.046
Tilgang i årets løb.....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	8.720.046
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	6.554.678
Afgang i årets løb.....	-1.170.714
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017	5.383.964
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-2.760.231
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-243.779
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-3.004.010
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<b><u><u>11.100.000</u></u></b>

Værdi af investeringsejendom uden opskrivninger: kr. 6.917.006

	1/1 2017	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	31/12 2017
<b>6 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	4.105.353	-90.073	-878.035	0	3.137.245
Overført resultat.....	-593.691	90.073	147.654	-138.867	-494.831
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u><u>3.636.662</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>-730.381</u></u></b>	<b><u><u>-138.867</u></u></b>	<b><u><u>2.767.414</u></u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	8.296.681	7.814.841	342.203	4.987.439
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u><u>8.296.681</u></u></b>	<b><u><u>7.814.841</u></u></b>	<b><u><u>342.203</u></u></b>	<b><u><u>4.987.439</u></u></b>

## NOTER

	2017	2016
<b>8 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	12.588	29.383
Skat af årets resultat.....	1.313	12.588
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	0	-29.383
Sambeskatningsbidrag.....	-12.588	0
	<u>1.313</u>	<u>12.588</u>

**9 Kontraktlige forpligtelser og 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 2017 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 6.694.037, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.100.000.

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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

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

### 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, autodrift mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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 ændring 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget for investeringsejendomme er kostpris med tillæg af opskrivninger til handelsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0-25%

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

#### 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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.

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)

