

*JLA-Development ApS  
Søvangsparken 51  
5300 Kerteminde*

*CVR-nr: 31 06 33 96*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2017

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for JL4-Development ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den        /        2017

**Direktion**

Jan Lyskjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i JL4-Development ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JL4-Development ApS for perioden 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 Etiske 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.

Odense SV, den        /        2017

**Fynbo Revision Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 19706974

Kim Lund Jespersen  
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

JL4-Development ApS  
Søvangsparken 51  
5300 Kerteminde

Telefon: 40 40 65 50

CVR-nr.: 31 06 33 96

Hjemsted: Kerteminde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jan Lyskjær

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Holmens Kanal 2-12  
1092 København K

**Revisor**

Fynbo Revision Registreret Revisionsanpartsselskab  
Magnoliavej 8  
5250 Odense SV

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af projektudvikling, rådgivning og handel.

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

Årets resultat i 2016 udgør 2.056 tkr. mod -368 tkr. i 2015.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JL4-Development ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet 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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JL4 Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

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 er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Afskrives over 8 år. Småanskaffelser under skattemæssig grænse afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret.

Bygninger

Afskrives over 50 år, restværdi 50%.

### **Finansielle anlægsaktiver**



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede 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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

### **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.

### **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 nettorealisationsværdi.

### **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.

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

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.530.363</b>	<b>342.507</b>
1 Personaleomkostninger .....	1.877.062-	607.710-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	65.329-	67.000-
Andre driftsomkostninger .....	24.868-	76.927-
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>563.104</b>	<b>409.130-</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	2.137.740	0
2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	11.267-	29.147-
Andre finansielle omkostninger .....	38.280-	20.317-
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.651.297</b>	<b>458.594-</b>
Skat af årets resultat .....	595.201-	90.102
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.056.096</b>	<b>368.492-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	700.000	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	744.635	0
Overført resultat .....	611.461	368.492-
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.056.096</b>	<b>368.492-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	1.343.300	1.357.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	522.500	173.600
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.865.800</b>	<b>1.531.300</b>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	762.740	25.000
Deposita.....	8.625	8.625
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>771.365</b>	<b>33.625</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.637.165</b>	<b>1.564.925</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	437.500	0
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	543.519	0
Selskabsskat .....	0	4.076
Andre tilgodehavender .....	15.000	3.475
Udskudt skatteaktiv .....	0	108.860
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>996.019</b>	<b>116.411</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>591.098</b>	<b>107.159</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.587.117</b>	<b>223.570</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.224.282</b>	<b>1.788.495</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	744.635	0
Overført resultat .....	57.264	554.198-
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	700.000	0
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.626.899</b>	<b>429.198-</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	216.493	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>216.493</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	1.100.000	1.100.000
Deposita.....	24.900	24.900
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.124.900</b>	<b>1.124.900</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	266.022	25.499
7 Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	940.249
Selskabsskat .....	269.848	0
Anden gæld .....	697.620	121.045
8 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	22.500	6.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.255.990</b>	<b>1.092.793</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.380.890</b>	<b>2.217.693</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.224.282</b>	<b>1.788.495</b>
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	2	2
Lønninger .....	1.865.760	594.712
Andre omkostninger til social sikring .....	11.302	12.998
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>1.877.062</b>	<b>607.710</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, JL4 Holding ApS .....	11.267	29.147
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt.....</b>	<b>11.267</b>	<b>29.147</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	25.000	0
Tilgang i årets løb.....	0	25.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	25.000	25.000
Årets resultatandele, Komplementarselskabet		
Kragholmen ApS.....	6.898-	0
Årets resultatandele, Kragholmen K/S.....	723.542	0
Årets resultatandele, K/S Dagligvarer Hirtshals .....	1.421.096	0
Udloddet udbytte, K/S Dagligvarer Hirtshals .....	1.400.000-	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	737.740	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>	<b>762.740</b>	<b>25.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Mellemregning JL4 Holding ApS .....	543.519	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt.....</b>	<b>543.519</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	744.635	744.635
Overført resultat .....	554.197-	611.461	57.264
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	700.000	700.000
	<u><b>429.197-</b></u>	<u><b>2.056.096</b></u>	<u><b>1.626.899</b></u>
			Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	
Prioritetsgæld .....	1.100.000	1.100.000	1.006.087
Deposita.....	24.900	24.900	24.900
	<u><b>1.124.900</b></u>	<u><b>1.124.900</b></u>	<u><b>1.030.987</b></u>
		2016	2015
<b>7 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>			
Mellemregning JL4 Holding ApS .....		0	940.249
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt .....</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>940.249</b></u>
<b>8 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
Mellemregning Jan Lyskjær .....		22.500	6.000
<b>Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....</b>		<u><b>22.500</b></u>	<u><b>6.000</b></u>

NOTER

2016

2015

**9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JL4 Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med JL4 Holding ApS for danske kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har tegnet kapitalandele i K/S Dagligvarer Hirtshals for i alt tkr. 125, selskabet har indbetalt tkr. 0, restforpligtelse andrager tkr. 125.

Selskabet har tegnet kapitalandele i Kragholmen K/S for i alt tkr. 250, selskabet har indbetalt tkr. 0, restforpligtelse andrager tkr. 250.

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I ejendommen med bogført værdi på tkr. 1.343 er der tinglyst pantebrev på tkr. 20 til Ejerforeningen Peter Baggers Hus til sikkerhed for mellemværende og tkr. 1.100 til Realkredit Danmark A/S til sikkerhed for gæld på tkr. 1.100.