

Jørn Larsen Ejendomme ApS

Industrivænget 6
4540 Fårevejle

CVR-nr. 31 15 70 05

Årsrapport for 2017
10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4/6 2018



dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2017	9
Balance 31. december 2017	10
Noter til årsregnskabet	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Jørn Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odsherred, den 2. juni 2018

Direktion:



Jørn Klink Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jørn Larsen Ejendomme ApS

Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Jørn Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Stenlille, den 2. juni 2018

FN Revision

CVR-nr 29 74 77 92

MNE33781



Flemming Nielsen
registreret revisor, CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jørn Larsen Ejendomme ApS Industrivænget 6 4540 Fårevejle CVR-nr. 31 15 70 05 Hjemstedskommune: Odsherred
Direktion	Jørn Klink Larsen
Revisor	FN Revision v/ Registreret revisor Flemming Nielsen Assentorpvej 17 4295 Stenlille
Bank	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse samt udlejning af fast ejendom og driftsmateriel.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 273 i forhold til et overskud på tkr. 155 sidste år.

Årets resultat og den økonomiske udvikling har kun delvist levet op til ledelsens forventninger og anses derfor som mindre tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For 2018 forventes der et forbedret resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jørn Larsen Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Nettoindtægten ved udlejning af ejendomme og anden driftsmateriel indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Vareforbrug (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger til hjælpematerialer samt handelsvarer indeholder årets køb samt årets forskydning i beholdningen af hjælpematerialer og handelsvarer. Herunder indgår svind samt eventuelle nedskrivninger som følge af ukurans.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

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

Andre driftsindtægter (indgår i bruttoresultatet)

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt kurstab ved låneomlægning.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 22%.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, driftsmidler og inventar samt varebiler værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Inventar, driftsmateriel og varebiler	5-10 år
Bygninger	50 år

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 13.200 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Jørn Larsen ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle forpligtelser

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtigelser

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

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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%.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		tkr.
Bruttofortjeneste	866.835	397
Afskrivninger	<u>170.866</u>	<u>159</u>
Resultat før finansielle poster	695.969	238
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-154.147	45
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.139	1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.044	48
Andre finansielle omkostninger	<u>143.423</u>	<u>174</u>
Resultat før skat	394.494	62
Skat af årets resultat	<u>121.350</u>	<u>-93</u>
Årets resultat	<u>273.144</u>	<u>155</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Datterselskabsreserve	-104.147	45
Overført resultat	<u>377.291</u>	<u>110</u>
Disponeret	<u>273.144</u>	<u>155</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Grunde og bygninger		6.020.529	6.128
Inventar og driftsmidler		185.163	178
Materielle anlægsaktiver	1	6.205.692	6.305
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	101.223	255
Finansielle anlægsaktiver		101.223	255
Anlægsaktiver		6.306.915	6.560
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	55
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender		0	55
Likvider		917.022	22
Omsætningsaktiver		917.022	77
Aktiver i alt		7.223.937	6.637

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		21.223	125
Overført resultat		493.851	117
Egenkapital	3	640.074	367
Hensættelse til udskudt skat		89.282	0
Hensatte forpligtigelser		89.282	0
Prioritetsgæld		3.603.023	3.634
Gæld til pengeinstitutter		554.720	851
Langfristede gældsforpligtigelser	4	4.157.743	4.485
Kortfristet del af langfristet gæld	4	220.000	220
Skyldigt sambeskatningsbidrag		48.951	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.588.632	1.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		81.953	260
Anden gæld		397.302	225
Kortfristede gældsforpligtigelser		2.336.838	1.785
Gældsforpligtigelser		6.494.581	6.270
Passiver i alt		7.223.937	6.637
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Kontraktlige forpligtigelser	6		
Eventualforpligtigelser	7		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

Af materielle anlægsaktiver udgør aktiverede låne-/finansieringsomkostninger	350.484
--	---------

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2017</u>
Anskaffelsessum 1. januar	<u>130.000</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>130.000</u>
Værdiregulering 1. januar	125.370
Andel i resultat efter skat	<u>-154.147</u>
Værdiregulering 31. december	<u>-28.777</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>101.223</u>

Kapitalandelen kan specificeres således:	Stemme og		
	ejerandel	Hjemsted	Retsform
Vibe Autokemi ApS	100%	Odsherred	ApS
Serilux ApS	100%	Odsherred	ApS

3 Egenkapital

	<u>1. januar 2017</u>	<u>Resultat- fordeling</u>	<u>31. december 2017</u>
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivning	125.370	-104.147	21.223
Overført resultat	<u>116.560</u>	<u>377.291</u>	<u>493.851</u>
	<u>366.930</u>	<u>273.144</u>	<u>640.074</u>

Selskabskapitalen består af anparter á nominelt kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtigelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.633.023	30.000	3.603.023	3.483.023
Bankgæld	744.720	190.000	554.720	0
	<u>4.377.743</u>	<u>220.000</u>	<u>4.157.743</u>	<u>3.483.023</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 3.633 er der tinglyst pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør tkr. 6.020.

Til sikkerhed for bankmellemværende er tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendomme på nom. tkr. 2.800.

6 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet forpligtigelse pr. statusdagen på tkr. 3.105. Der resterer mellem 12 og 60 måneder af leasingperioderne.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Vibe Autokemi ApS og Serilux ApS, Som modervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2017 tkr. 50. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller at tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.