

## Jørn Larsen Ejendomme ApS

Industrivænget 6  
4540 Fårevejle

CVR-nr. 31 15 70 05

### Årsrapport for 2016

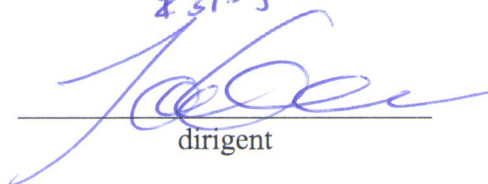
9. regnskabsår

#### Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

31 den 13/ 2017

8.31-5



dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2016	9
Balance 31. december 2016	10
Noter til årsregnskabet	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

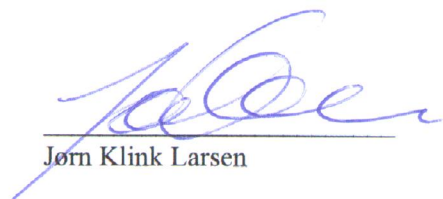
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odsherred, den 31. maj 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

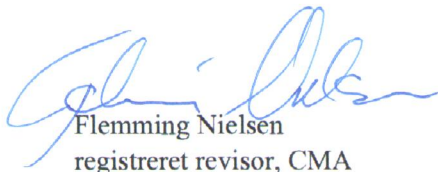
Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 31. maj 2017

**FN Revision**

CVR-nr. 29 74 77 92

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Flemming Nielsen'.

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. 156 i forhold til et underskud på tkr. 48 sidste år.

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

### Den forventede udvikling

For 2017 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 2016 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.

### 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. 12.900 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### 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.

#### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

	2016	2015
		tkr.
Bruttofortjeneste	398.029	315
Afskrivninger	159.471	154
Resultat før finansielle poster	238.558	161
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.424	6
Andre finansielle indtægter	990	0
Finansielle udgifter	221.853	201
Resultat før skat	63.119	-34
Skat af årets resultat	-93.007	14
Årets resultat	156.126	-48
Forslag til resultatdisponering:		
Datterselskabsreserve	45.424	53
Overført resultat	110.702	-101
Disponeret	156.126	-48

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Grunde og bygninger		6.127.705	6.235
Inventar og driftsmidler		177.610	130
Materielle anlægsaktiver	1	<u>6.305.315</u>	<u>6.365</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	<u>255.370</u>	<u>210</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>255.370</u>	<u>210</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.560.685</b></u>	<u><b>6.575</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		55.489	7
Andre tilgodehavender		0	77
Tilgodehavender		<u>55.489</u>	<u>84</u>
Likvider		<u>22.003</u>	<u>40</u>
Omsætningsaktiver		<u>77.492</u>	<u>124</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>6.638.177</b></u>	<u><b>6.698</b></u>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		125.370	80
Overført resultat		116.560	6
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>366.930</b>	<b>211</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	39
Hensatte forpligtigelser		0	39
Prioritetsgæld		3.634.093	3.673
Gæld til pengeinstitutter		851.163	1.123
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>4</b>	<b>4.485.256</b>	<b>4.796</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	220.000	213
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.079.343	1.328
Gæld til tilknyttede virksomheder		259.527	95
Anden gæld		227.121	15
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>1.785.991</b>	<b>1.652</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>6.271.247</b>	<b>6.448</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.638.177</b>	<b>6.698</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Kontraktlige forpligtigelser	6		
Eventualforpligtigelser	7		

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

Af materielle anlægsaktiver udgør aktiverede låne-/finansieringsomkostninger	<u>350.484</u>
--	----------------

### 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2016</u>
Anskaffelsessum 1. januar	<u>130.000</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>130.000</u>
Værdiregulering 1. januar	79.946
Andel i resultat efter skat	<u>45.424</u>
Værdiregulering 31. december	<u>125.370</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>255.370</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 2016</u>	<u>Resultat- fordeling</u>	<u>31. december 2016</u>
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivning	79.946	45.424	125.370
Overført resultat	5.858	110.702	116.560
	<u>210.804</u>	<u>156.126</u>	<u>366.930</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	3.664.093	30.000	3.634.093	3.664.093
Bankgæld	1.041.163	190.000	851.163	91.163
	<u>4.705.256</u>	<u>220.000</u>	<u>4.485.256</u>	<u>3.755.256</u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 3.664 er der tinglyst pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør tkr. 6.127.

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. 848. 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 2016 tkr. 7. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller at tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.