

**JWL Ejendomme A/S**

**Teknikervej 4  
8722 Hedensted**

**CVR-nr. 32 36 12 26**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 09/03 2016

---

Paul Bjerring  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JWL Ejendomme A/S  
Teknikervej 4  
8722 Hedensted

Telefon: 75 89 16 99

Telefax: 75 89 11 67

CVR-nr.: 32 36 12 26

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 10. august 2009

Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Paul Bjerring  
Niels Kristian Lund  
Hans Erik Frost

### Direktion

Niels Kristian Lund

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JWL Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 15. februar 2016

### **Direktion**

Niels Kristian Lund

### **Bestyrelse**

Paul Bjerring

Niels Kristian Lund

Hans Erik Frost

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i JWL Ejendomme A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JWL Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 15. februar 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af produktionsejendom til søsterselskab.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 886.291, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.021.221.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JWL Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag for andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms .

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte direkte ejendomsudgifter samt omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og installationer	25 år	60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.090.425</b>	<b>2.104</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(388.442)	(388)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.701.983</b>	<b>1.716</b>
Finansielle indtægter		0	48
Finansielle omkostninger	1	(558.460)	(682)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.143.523</b>	<b>1.082</b>
Skat af årets resultat	2	(257.232)	(227)
<b>Årets resultat</b>		<b>886.291</b>	<b>855</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		886.291	855
		<b>886.291</b>	<b>855</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.680.906	22.070
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>21.680.906</u>	<u>22.070</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>21.680.906</u>	<u>22.070</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.463
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>1.463</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>250.000</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>250.000</u>	<u>1.463</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>21.930.906</u>	<u>23.533</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.500.000	3.500
Overført resultat		<u>2.521.221</u>	<u>1.635</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>6.021.221</b></u>	<u><b>5.135</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>1.610.212</u>	<u>1.547</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>1.610.212</b></u>	<u><b>1.547</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.121.666	8.854
Andre kreditinstitutter		2.250.000	5.785
Anden gæld		<u>200.000</u>	<u>200</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>10.571.666</b></u>	<u><b>14.839</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.050.000	1.480
Gæld til associerede virksomheder		2.195.879	110
Selskabsskat		194.416	0
Anden gæld		<u>287.512</u>	<u>422</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.727.807</b></u>	<u><b>2.012</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>14.299.473</b></u>	<u><b>16.851</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>21.930.906</b></u>	<u><b>23.533</b></u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	3.500.000	1.634.930	5.134.930
Årets resultat	0	886.291	886.291
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>2.521.221</u></b>	<b><u>6.021.221</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	6.766	3
Andre finansielle omkostninger	<u>551.694</u>	<u>679</u>
	<b><u>558.460</u></b>	<b><u>682</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	194.416	0
Årets udskudte skat	<u>62.816</u>	<u>227</u>
	<b><u>257.232</u></b>	<b><u>227</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og byg-</u></b>
		<b><u>ninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2015		<u>24.400.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>24.400.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		2.330.652
Årets afskrivninger		<u>388.442</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>2.719.094</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>21.680.906</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 17.500.000.

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 3.500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	3.500.000	3.500.000	500.000
Tilgang i året	0	0	3.000.000
Afgang i året	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december 2015</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.500.000</b>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015

Hensat i året

**Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	kr.	t.kr
	1.547.396	1.321
	62.816	226
	<b>1.610.212</b>	<b>1.547</b>

Materielle anlægsaktiver

Skattemæssigt underskud

	1.610.212	1.549
	0	(2)
	<b>1.610.212</b>	<b>1.547</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld 1. januar 2015</b>	<b>Gæld 31. december 2015</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.654.858	8.921.666	800.000	4.800.000
Andre kreditinstitutter	6.465.292	2.500.000	250.000	1.250.000
Anden gæld	200.000	200.000	0	0
	<b>16.320.150</b>	<b>11.621.666</b>	<b>1.050.000</b>	<b>6.050.000</b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.922, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 21.681.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ovenstående ejerpantebreve er tillige stillet til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med pengeinstitut, max. t.kr. 9.250.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

NKL Holding ApS, Urlev Kirkevej 19, 8722 Hedensted  
Frost Holding Ejendomme ApS, Vejlevej 59, 8700, Horsens