

---

# ***JCLM Ejendomme ApS***

Sofievej 8, 4200 Slagelse

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

---

CVR-nr. 32 94 36 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/05 2017

Jesper Cantor  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 5

Balance 31. marts 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 for JCLM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. maj 2017

## Direktion

Jesper Cantor  
direktør

Lars Madsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JCLM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JCLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerers Ethiske 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.

Slagelse, den 29. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JCLM Ejendomme ApS  
Sofievej 8  
4200 Slagelse

Telefon: 58 52 59 85

Telefax: 58 50 18 03

CVR-nr.: 32 94 36 75

Regnskabsperiode: 1. april - 31. marts

Hjemstedskommune: Slagelse

### Direktion

Jesper Cantor  
Lars Madsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

### Pengeinstitut

Spar Nord Slagelse  
Mariendals Allé 29  
4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for JCLM Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 118.406, og selskabets balance pr. 31. marts 2017 udviser en egenkapital på DKK 326.751.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>331.299</b>	<b>331.293</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-80.267	-80.267
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>251.032</b>	<b>251.026</b>
Finansielle omkostninger	2	-99.240	-94.484
<b>Resultat før skat</b>		<b>151.792</b>	<b>156.542</b>
Skat af årets resultat	3	-33.386	-36.526
<b>Årets resultat</b>		<b>118.406</b>	<b>120.016</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	125.000	125.000
Overført resultat	-6.594	-4.984
	<b>118.406</b>	<b>120.016</b>

## Balance 31. marts

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		3.832.996	2.578.453
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.832.996</b>	<b>2.578.453</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.832.996</b>	<b>2.578.453</b>
Andre tilgodehavender		21.227	37.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.227</b>	<b>37.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.482</b>	<b>190.024</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.709</b>	<b>227.524</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.864.705</b>	<b>2.805.977</b>



## Balance 31. marts

### Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		76.751	83.344
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	125.000
<b>Egenkapital</b>		<b>326.751</b>	<b>333.344</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	35.024	31.492
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>35.024</b>	<b>31.492</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.404.271	1.508.824
Kreditinstitutter		1.015.505	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.419.776</b>	<b>1.508.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	105.000	104.500
Kreditinstitutter	6	150.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		747.016	760.322
Selskabsskat		29.854	32.994
Deposita		7.940	0
Anden gæld		38.944	34.501
Periodeafgrænsningsposter		4.400	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.083.154</b>	<b>932.317</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.502.930</b>	<b>2.441.141</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.864.705</b>	<b>2.805.977</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
<b>2016/17</b>				
Egenkapital 1. april	125.000	83.345	125.000	333.345
Betalt ordinært udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets resultat	0	-6.594	125.000	118.406
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b>125.000</b>	<b>76.751</b>	<b>125.000</b>	<b>326.751</b>
<b>2015/16</b>				
Egenkapital 1. april	125.000	88.328	100.000	313.328
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-4.984	125.000	120.016
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b>125.000</b>	<b>83.344</b>	<b>125.000</b>	<b>333.344</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	80.267	80.267
	<u>80.267</u>	<u>80.267</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.699	28.455
Andre finansielle omkostninger	70.541	66.029
	<u>99.240</u>	<u>94.484</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	29.854	32.994
Årets udskudte skat	3.532	3.532
	<u>33.386</u>	<u>36.526</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. april		3.013.233
Tilgang i årets løb		1.334.810
Kostpris 31. marts		<u>4.348.043</u>
Ned- og afskrivninger 1. april		434.780
Årets afskrivninger		80.267
Ned- og afskrivninger 31. marts		<u>515.047</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>		<u>3.832.996</u>

## Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	35.024	31.492
	<b>35.024</b>	<b>31.492</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	965.000	1.070.000
Mellem 1 og 5 år	439.271	438.824
Langfristet del	1.404.271	1.508.824
Inden for 1 år	105.000	104.500
	<b>1.509.271</b>	<b>1.613.324</b>

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	450.000	0
Mellem 1 og 5 år	565.505	0
Langfristet del	1.015.505	0
Inden for 1 år	150.000	0
	<b>1.165.505</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.498.186	2.578.453
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.498.186	2.578.453

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JCLM Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Nærtstående parter

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

JCLM Holding ApS, Sofievej 8, Slagelse.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JCLM Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## 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:

Øvrige bygninger 30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter, regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.