

---

# ***JCLM Ejendomme ApS***

Sofievej 8, 4200 Slagelse

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

---

CVR-nr. 32 94 36 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 03/06 2019

Jesper Cantor  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 5

Balance 31. marts 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for JCLM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 3. juni 2019

## Direktion

Jesper Cantor  
direktør

Lars Madsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JCLM Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JCLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 3. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

## 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  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

### Pengeinstitut

Spar Nord Slagelse  
Mariendals Allé 29  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

|   | Note | 2018/19<br>DKK | 2017/18<br>DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>412.927</b> | <b>385.639</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2    | -80.267        | -80.267        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>332.660</b> | <b>305.372</b> |
| Finansielle omkostninger                          | 3    | -142.718       | -123.197       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>189.942</b> | <b>182.175</b> |
| Skat af årets resultat                            | 4    | -41.768        | -40.074        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>148.174</b> | <b>142.101</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 148.000        | 142.000        |
| Overført resultat                   | 174            | 101            |
|                                     | <b>148.174</b> | <b>142.101</b> |

## Balance 31. marts

### Aktiver

|                                 | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>DKK | <u>2018</u><br>DKK |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 3.672.462          | 3.752.729          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b>3.672.462</b>   | <b>3.752.729</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>3.672.462</b>   | <b>3.752.729</b>   |
| Likvide beholdninger            |             | 283.111            | 94.091             |
| Omsætningsaktiver               |             | 283.111            | 94.091             |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>3.955.573</b>   | <b>3.846.820</b>   |



# Balance 31. marts

## Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |      | 77.026           | 76.852           |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 148.000          | 142.000          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>350.026</b>   | <b>343.852</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 42.088           | 38.556           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>42.088</b>    | <b>38.556</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 1.178.223        | 1.297.593        |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                | 887.386          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>1.178.223</b> | <b>2.184.979</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 5    | 115.000          | 105.000          |
| Kreditinstitutter                                 | 5    | 0                | 150.000          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 2.171.337        | 936.573          |
| Selskabsskat                                      |      | 38.236           | 36.542           |
| Deposita  |      | 16.390           | 7.940            |
| Anden gæld  |      | 44.273           | 43.378           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>2.385.236</b> | <b>1.279.433</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>3.563.459</b> | <b>3.464.412</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>3.955.573</b> | <b>3.846.820</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                              | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | Foreslået udbyt-<br>te for regnskabs-<br>året<br>DKK | I alt<br>DKK   |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|--|----------------|
| <b>2018/19</b>               |                        |                             |  |                |
| Egenkapital 1. april         | 125.000                | 76.852                      | 142.000  | 343.852        |
| Betalt ordinært udbytte      | 0                      | 0                           | -142.000   | -142.000       |
| Årets resultat               | 0                      | 174                         | 148.000  | 148.174        |
| <b>Egenkapital 31. marts</b> | <b>125.000</b>         | <b>77.026</b>               | <b>148.000</b>                                       | <b>350.026</b> |
| <b>2017/18</b>               |                        |                             |  |                |
| Egenkapital 1. april         | 125.000                | 76.751                      | 125.000  | 326.751        |
| Betalt ordinært udbytte      | 0                      | 0                           | -125.000   | -125.000       |
| Årets resultat               | 0                      | 101                         | 142.000  | 142.101        |
| <b>Egenkapital 31. marts</b> | <b>125.000</b>         | <b>76.852</b>               | <b>142.000</b>                                       | <b>343.852</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

|  | 2018/19        | 2017/18          |
|--|----------------|------------------|
|  | DKK            | DKK              |
| <b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                |                  |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                  | 80.267         | 80.267           |
|  | <b>80.267</b>  | <b>80.267</b>    |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                          |                |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                 | 70.611         | 34.703           |
| Andre finansielle omkostninger                             | 72.107         | 88.494           |
|  | <b>142.718</b> | <b>123.197</b>   |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                            |                |                  |
| Årets aktuelle skat  | 38.236         | 36.542           |
| Årets udskudte skat  | 3.532          | 3.532            |
|  | <b>41.768</b>  | <b>40.074</b>    |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>                   |                |                  |
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år               | 800.000        | 1.160.000        |
|  | <b>800.000</b> | <b>1.160.000</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2019</u><br>DKK | <u>2018</u><br>DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                     |                    |                    |
| Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på | <u>2.337.652</u>   | <u>2.417.919</u>   |

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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCLM Ejendomme ApS for 2018/19 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 2018/19 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

### 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.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 13.800 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Udbytte**

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

### **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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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 provenuet 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.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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