

# Ejendomsselskabet JL ApS

Værkstedsvvej 30, 4600 Køge  
CVR-nr. 35 38 51 50

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.01.17

Johnny Pedersen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet JL ApS  
Værkstedsvej 30  
4600 Køge  
Hjemsted: Køge  
CVR-nr.: 35 38 51 50

---

**Direktion**

---

Johnny Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Spar Nord A/S  
Møns Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Ejendomsselskabet JL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. januar 2017

**Direktionen**

Johnny Pedersen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JL ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JL ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Næstved, den 11. januar 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Pedersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 24.275 mod DKK -55.893 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 529.754.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>475.099</b>	<b>285.404</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-178.253	-142.234
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>296.846</b>	<b>143.170</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-270.060	-210.663
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.786</b>	<b>-67.493</b>
2 Skat af årets resultat	-2.511	11.600
<b>Årets resultat</b>	<b>24.275</b>	<b>-55.893</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	24.275	-55.893
<b>I alt</b>	<b>24.275</b>	<b>-55.893</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.600.316	6.645.909
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.600.316</b>	<b>6.645.909</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.600.316</b>	<b>6.645.909</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.300	159.850
	Udskudt skatteaktiv	1.248	0
	Tilgodehavende selskabsskat	12.901	16.660
	Andre tilgodehavender	39.872	82.156
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>64.321</b>	<b>258.666</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>348.820</b>	<b>134.363</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>413.141</b>	<b>393.029</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.013.457</b>	<b>7.038.938</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	449.754	425.479
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>529.754</b>	<b>505.479</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.159.787	1.003.377
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.159.787</b>	<b>1.003.377</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	51.213	135.200
	Gæld til kreditinstitutter	163.781	511.340
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.848	72.317
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.995.012	4.802.892
	Anden gæld	46.062	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.333
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.323.916</b>	<b>5.530.082</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.483.703</b>	<b>6.533.459</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.013.457</b>	<b>7.038.938</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10 - 50	0

Grunde afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	192.120	182.706
Øvrige finansielle omkostninger	77.940	27.957
I alt	270.060	210.663

---

**2. Skatter**

Årets aktuelle skat	3.759	-16.660
Årets udskudte skat	-1.248	5.060
I alt	2.511	-11.600

---

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	80.000	-18.628
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-55.893
Saldo pr. 30.09.15	80.000	425.479

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	80.000	425.479
Forslag til resultatdisponering	0	24.275
Saldo pr. 30.09.16	80.000	449.754

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	51.213	966.489	1.211.000	1.138.577



## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.211 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.517.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 1.700, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.083. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for samlet koncernmellemværende med kreditinstitutter i øvrigt.

## 7. Nærtstående parter

Ejendomsselskabet JL ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden JPE Holding ApS.