

JL Ejendomme, Randers P/S

Østergrave 4


8900 Randers C

CVR-nummer 36 91 98 25

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den ^{17/5} april 2018



Jan Toft Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

JL Ejendomme, Randers P/S
Østergrave 4
8900 Randers C

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 36 91 98 25
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Jan Toft Olesen
Henning Asger Hansen
Lars Møgelvang Hansen

Direktion

Jan Toft Olesen

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for JL Ejendomme, Randers P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 9. april 2018

Direktionen:



Jan Toft Olesen

Bestyrelsen:



Jan Toft Olesen



Henning Asger Hansen



Lars Møgelvang Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i JL Ejendomme, Randers P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JL Ejendomme, Randers P/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

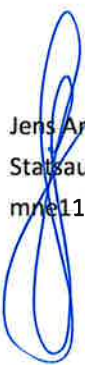
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

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, selskabets ledelse 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.

Randers, 9. april 2018

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Jens Amstrup
Statsautoriseret revisor
mnr11905

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje, udleje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.793.430	1.754
1	Personaleomkostninger	-600.000	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	750.000	250
	Resultat før finansielle poster	1.943.430	2.004
	Finansielle omkostninger	-1.265.387	-1.087
	Årets resultat	678.043	917
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	678.043	917
	Resultatdisponering i alt	678.043	917

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	34.750.000	34.000
	Materielle anlægsaktiver	34.750.000	34.000
	Anlægsaktiver i alt	34.750.000	34.000
	Andre tilgodehavender	0	29
	Tilgodehavender	0	29
	Likvide beholdninger	720.775	402
	Omsætningsaktiver i alt	720.775	431
	Aktiver i alt	35.470.775	34.431

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	5.962.895	5.285
3	Egenkapital i alt	6.462.895	5.785
	Gæld til realkreditinstitutter	27.557.721	24.752
	Andre pengekreditorer	0	2.457
4	Langfristede gældsforpligtelser	27.557.721	27.210
	Gæld til realkreditinstitutter	356.414	465
5	Deposita mv.	820.508	816
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.900	155
	Anden gæld	178.337	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.450.159	1.437
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	29.007.880	28.646
	Passiver i alt	35.470.775	34.431
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Virksomheden har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1)			
2 Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar	29.500.000	29.500	
Kostpris 31. december	29.500.000	29.500	
Dagsværdireguleringer 1. januar	4.500.000	4.250	
Årets dagsværdiregulering	750.000	250	
Dagsværdireguleringer 31. december	5.250.000	4.500	
Investeringsejendomme i alt	34.750.000	34.000	
Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	5.285	5.785
Årets resultat	0	678	678
Egenkapital ultimo	500	5.963	6.463
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	27.006.099	24.368	
5 Deposita mv.			
Huslejedeposita	615.381	607	
Forudbetalt husleje	205.127	209	
Deposita mv. i alt	820.508	816	
6 Eventualforpligtelser			
Ingen.			

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 28.980 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 34.750.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er skattetransparent. Der afsættes således ikke skat af årets resultat. Årets resultat medregnes hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens regler herom.

Der afsættes ligeledes ikke udskudt skat i balancen, idet den udskudte skat, der fremkommer som følge af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet, påvirker de enkelte selskabsdeltagere.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 5,75 % svarende til markedsprisen for tilsvarende ejendomme i området.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.