

JL Ejendomme, Randers P/S

Østergrave 4

8900 Randers C

CVR-nummer 36 91 98 25

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *2. maj 2017*



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	10

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	36 91 98 25
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse

Jan Toft Olesen
Henning Asger Hansen
Lars Møgelvang Hansen

Direktion

Jan Toft Olesen

Pengeinstitut

Danske Bank

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 10. april 2017

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 2016 - 31. december 2016 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, 10. april 2017

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Amstrup

Statssautoriseret revisor

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.

	2016	2015
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	1.753.891	659
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	250.000	4.250
Resultat før finansielle poster	2.003.891	4.909
Finansielle omkostninger	-1.086.835	-541
Årets resultat	917.055	4.368
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	917.055	4.368
Resultatdisponering i alt	917.055	4.368

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
1	Investeringsejendomme	34.000.000	33.750
	Materielle anlægsaktiver	34.000.000	33.750
	Anlægsaktiver i alt	34.000.000	33.750
	Andre tilgodehavender	28.947	8
	Tilgodehavender	28.947	8
	Likvide beholdninger	402.348	270
	Omsætningsaktiver i alt	431.295	278
	Aktiver i alt	34.431.295	34.028

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	5.284.852	4.368
2	Egenkapital i alt	5.784.852	4.868
	Gæld til realkreditinstitutter	24.752.422	25.052
	Andre pengekreditorer	2.457.129	2.692
3	Langfristede gældsforpligtelser	27.209.551	27.744
	Gæld til realkreditinstitutter	465.310	449
4	Deposita mv.	816.213	793
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	154.877	173
	Anden gæld	492	1
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.436.892	1.416
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	28.646.443	29.161
	Passiver i alt	34.431.295	34.028
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	29.500.000	0
Tilgang i årets løb	0	29.500
Kostpris 31. december	<u>29.500.000</u>	<u>29.500</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar	4.250.000	0
Årets dagsværdiregulering	250.000	4.250
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>4.500.000</u>	<u>4.250</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>34.000.000</u>	<u>33.750</u>

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	4.368	4.868
Årets resultat	0	917	917
Egenkapital ultimo	<u>500</u>	<u>5.285</u>	<u>5.785</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	24.368.430	25.297
--	------------	--------

4 Deposita mv.

Huslejedeposita	606.888	598
Forudbetalt husleje	209.325	196
Deposita mv. i alt	<u>816.213</u>	<u>793</u>

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 25.629, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 34.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendommens 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 ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.