

**JL Ejendomme, Randers P/S**

**Østergave 4**

**8900 Randers C**

**CVR-nummer 36 91 98 25**

**Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. april 2020



Jan Toft Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019 - 31. december 2019

### 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

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 31. marts 2020

**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 2019 - 31. december 2019 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, 31. marts 2020

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Amstrup

Statsautoriseret revisor

mne11905

## 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 er som forventet.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.812.019</b>	<b>1.666</b>
1	Personaleomkostninger	-1.800.000	-1.127
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	750.000	250
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>762.019</b>	<b>789</b>
	Finansielle omkostninger	-1.714.322	-834
	<b>Årets resultat</b>	<b>-952.303</b>	<b>-44</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-952.303	-44
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-952.303</b>	<b>-44</b>

Note	<b>Balance</b>	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendomme	35.750.000	35.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>35.750.000</b>	<b>35.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.750.000</b>	<b>35.000</b>
	Andre tilgodehavender	143	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>143</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>387.330</b>	<b>300</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>387.474</b>	<b>300</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.137.474</b>	<b>35.300</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	4.966.368	5.919
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.466.368</b>	<b>6.419</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	29.030.699	27.204
	Anden gæld	2.250	0
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>29.032.949</b>	<b>27.204</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	501.715	363
5	Deposita mv.	842.640	832
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.047	307
	Anden gæld	176.755	176
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.638.157</b>	<b>1.677</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.671.106</b>	<b>28.882</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>36.137.474</b>	<b>35.300</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**1 Personalemkostninger**

Virksomheden har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1)

**2 Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar	29.500.000	29.500
Kostpris 31. december	<u>29.500.000</u>	<u>29.500</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar	5.500.000	5.250
Årets dagsværdiregulering	<u>750.000</u>	<u>250</u>
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>6.250.000</u>	<u>5.500</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>35.750.000</u></b>	<b><u>35.000</u></b>

**Egenkapital**

	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	5.919	6.419
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-952</u>	<u>-952</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>500</u></b>	<b><u>4.966</u></b>	<b><u>5.466</u></b>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>27.623.113</u>	<u>26.612</u>
--	-------------------	---------------

**5 Deposita mv.**

Huslejedeposita	631.980	624
Forudbetalt husleje	<u>210.660</u>	<u>208</u>
<b>Deposita mv. i alt</b>	<b><u>842.640</u></b>	<b><u>832</u></b>

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 30.410 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 35.750.

## 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

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.