

JLL Ejendomsinvest ApS

Strandvejen 224
3070 Snekkersten

CVR-nr. 36 92 14 63

Årsrapport for 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. maj 2019

Jesper Laugmann Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JLL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 16. maj 2019

Direktion

Jesper Laugmann Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JLL Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JLL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 for 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 16. maj 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

JLL Ejendomsinvest ApS
Strandvejen 224
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 36 92 14 63

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 4. marts 2015

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Jesper Laugmann Larsen

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved anlægsinvestering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed, herunder køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 349.001, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.325.847.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JLL Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver, andre tilgodehavender

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> t.kr. |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 784.075 | 421 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 784.075 | 421 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | <u>-2.404</u> | <u>1.651</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 781.671 | 2.072 |
| Finansielle indtægter | 3 | 272.485 | 72 |
| Finansielle omkostninger | 4 | <u>-606.728</u> | <u>-626</u> |
| Resultat før skat | | 447.428 | 1.518 |
| Skat af årets resultat | 5 | <u>-98.427</u> | <u>-334</u> |
| Årets resultat | | <u>349.001</u> | <u>1.184</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>349.001</u> | <u>1.184</u> |
| | | <u>349.001</u> | <u>1.184</u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 17.396.271 | 19.900 |
| Materielle anlægsaktiver | | 17.396.271 | 19.900 |
| Andre tilgodehavender | | 1.681.813 | 1.708 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.681.813 | 1.708 |
| Anlægsaktiver i alt | | 19.078.084 | 21.608 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 675 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 809.589 | 786 |
| Andre tilgodehavender | | 33.448 | 50 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 199 | 0 |
| Tilgodehavender | | 843.911 | 836 |
| Likvide beholdninger | | 222.630 | 2.101 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.066.541 | 2.937 |
| Aktiver i alt | | 20.144.625 | 24.545 |

Balance pr. 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | | 8.275.847 | 7.927 |
| Egenkapital | 7 | 8.325.847 | 7.977 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.231.393 | 1.403 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.231.393 | 1.403 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.963.491 | 9.922 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 7.963.491 | 9.922 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 106.325 | 160 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.853.145 | 4.388 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 270.292 | 215 |
| Anden gæld | | 394.132 | 480 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.623.894 | 5.243 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 10.587.385 | 15.165 |
| Passiver i alt | | 20.144.625 | 24.545 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 9 | | |
| Eventualposter mv. | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |

Noter

| | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> t.kr. |
|---|-----------------------|----------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | 0 | 1.026 |
| Salg af investeringsejendomme | <u>-2.404</u> | <u>625</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-2.404</u> | <u>1.651</u> |
| | <u>-2.404</u> | <u>1.651</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 23.518 | 19 |
| Andre finansielle indtægter | <u>248.967</u> | <u>53</u> |
| | <u>272.485</u> | <u>72</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 59.185 | 119 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>547.543</u> | <u>507</u> |
| | <u>606.728</u> | <u>626</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 270.292 | 215 |
| Regulering af udskudt skat | <u>-171.865</u> | <u>119</u> |
| | <u>98.427</u> | <u>334</u> |

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018 | 13.583.987 |
| Afgang i årets løb | <u>-1.706.914</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>11.877.073</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2018 | 6.316.013 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | <u>-796.815</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2018 | <u>5.519.198</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u><u>17.396.271</u></u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 807 ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 4,65 % (4,75 % 2017).

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene er velholdt og anvendes til boligudlejning med beliggenhed i Skævnings. Tomgangen har historisk været lav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Afkastprocent | <u>4,15</u> | <u>4,65</u> | <u>5,15</u> |
| Dagsværdi | <u>19.400.000</u> | <u>17.396.271</u> | <u>15.700.000</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>2.003.729</u> | <u>0</u> | <u>-1.696.271</u> |

Noter

7 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 50.000 | 7.926.846 | 7.976.846 |
| Årets resultat | 0 | 349.001 | 349.001 |
| Egenkapital 31. december 2018 | 50.000 | 8.275.847 | 8.325.847 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2018 | Gæld 31. december 2018 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.081.288 | 8.069.816 | 106.325 | 6.071.211 |
| | 10.081.288 | 8.069.816 | 106.325 | 6.071.211 |

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JLL Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.070, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 17.396.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.235, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 17.396.