

JLL Ejendomsinvest ApS

Hjemstedsadresse: Strandvejen 224, 3070 Snekkersten

CVR-nummer 36 92 14 63

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2016

Jesper Laugmann Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	JLL Ejendomsinvest ApS Strandvejen 224 3070 Snekkersten Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Jesper Laugmann Larsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Stengade 45 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. januar 2015
Regnskabsår	1. januar til 31. december
Første regnskabsår	1. januar til 31. december 2015

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet er nystiftet, 4. marts 2015, ved ophørsspaltning af JLCL Ejendomme ApS. Spaltningen er regnskabsmæssigt gennemført med tilbagevirkende kraft hvorved årsrapporten omfatter perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det opnåede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt vedtaget at foretage fravalg af revision for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 23. april 2016.

Direktion

Jesper Laugmann Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JLL Ejendomsinvest ApS:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JLL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Helsingør, den 23. april 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JLL Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

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

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. JLL Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab JLL Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte-tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>
Bruttoresultat	913.870
Resultat af primær drift	913.870
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	540.755
Finansielle indtægter	522.821
Finansielle omkostninger	561.534
Resultat før skat	1.415.912
1 Skat af ordinært resultat	352.676
Årets resultat	1.063.236
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført af årets resultat	1.063.236
Årets resultat, disponeret	1.063.236

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>		<u>2015</u>
2	Investeringsejendomme	<u>19.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>19.600.000</u>
	Anlægsaktiver	<u>19.600.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	308.900
	Andre tilgodehavender	2.621.553
	Periodeafgrænsningsposter	6.680
	Tilgodehavender	<u>2.937.133</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.181.377</u>
	Omsætningsaktiver	<u>4.118.510</u>
	Aktiver i alt	<u>23.718.510</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	5.264.412
Foreslået udbytte	0
3 Egenkapital	<u>5.314.412</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>873.466</u>
Hensatte forpligtelser	<u>873.466</u>
4 Kreditinstitutter	<u>10.455.230</u>
Langfristet gæld	<u>10.455.230</u>
4 Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	930.592
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.058.010
Anden gæld	2.042.113
Periodeafgrænsningsposter, passiver	44.687
Kortfristet gæld	<u>7.075.402</u>
Gæld i alt	<u>17.530.632</u>
Passiver i alt	<u>23.718.510</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Eventualforpligtelser	

Noter til årsrapporten

		2015		
1	Selskabsskat			
	Aktuel skat af ordinært resultat	625.388		
	Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	-272.712		
		<u>352.676</u>		
2	Investeringsejendomme			
	Anskaffelsespris 1. januar	24.100.000		
	Årets tilgang	5.500		
	Årets afgang	4.505.500		
	Anskaffelsespris 31. december	<u>19.600.000</u>		
	Værdireguleringer 1. januar	0		
	Årets værdireguleringer	540.755		
	Tilbageførte værdireguleringer	540.755		
	Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>		
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.600.000</u>		
3	Egenkapital			
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	Egenkapital 1. januar	50.000	4.201.176	0
	Årets resultat	0	1.063.236	0
	Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>5.264.412</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter af kr. 1.
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen af selskabet.

Noter til årsrapporten

	2015	
4	Kreditinstitutter	
	Forfald efter 5 år	5.264.109
	Forfald 1-5 år	5.191.121
	Forfald inden 1 år	930.592
		<u>11.385.822</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, i alt t.kr. 11.386, er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 19.600.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JLL Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Som følge af spaltningen af JLCL Ejendomme ApS i to selskaber hæfter JLL Ejendomsinvest ApS og CHL Ejendomsinvest ApS i henhold til Selskabsloven § 254, stk. 2 solidarisk for gæld og forpligtelser, der indtræffer efter 1. januar 2015, men som vedrører perioden før 1. januar 2015, og som ikke kan henføres entydigt til enten JLL Ejendomsinvest ApS og CHL Ejendomsinvest ApS. Hæftelsen vil blive fordelt forholdsmæssigt mellem de to selskaber.