

## **JLL Ejendomsinvest ApS**

Strandvejen 224  
3070 Snekkersten

CVR-nr. 36 92 14 63

### **Årsrapport for 2016**

(2. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017

---

Jesper Laugmann Larsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29. maj 2017

### **Direktion**

Jesper Laugmann Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i JLL Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JLL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Hellerup, den 29. maj 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JLL Ejendomsinvest ApS  
Strandvejen 224  
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 36 92 14 63  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 4. marts 2015  
Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Jesper Laugmann Larsen

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
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 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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.478.622, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.793.036.

### **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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Investeringsjendomme***

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette har medført ændringer vedrørende indregning og måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme, idet disse gældsforpligtelser fremadrettet skal indregnes til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Overgangsreglen i årsregnskabsloven anvendes, så gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne.

Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres.

#### **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**

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 velinformede 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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.

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.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>713.288</b>	<b>914</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>713.288</b>	<b>914</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>713.288</b>	<b>914</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.846.000</u>	<u>541</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.559.288</b>	<b>1.455</b>
Finansielle indtægter	2	1.575	523
Finansielle omkostninger	3	<u>-665.197</u>	<u>-562</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.895.666</b>	<b>1.416</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-417.044</u>	<u>-353</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.478.622</u></b>	<b><u>1.063</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.478.622</u>	<u>1.063</u>
		<b><u>1.478.622</u></b>	<b><u>1.063</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>21.500.000</u>	<u>19.600</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>21.500.000</u></b>	<b><u>19.600</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>21.500.000</u></b>	<b><u>19.600</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		467.546	309
Andre tilgodehavender		0	2.622
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>7</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>467.546</u></b>	<b><u>2.938</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>369.990</u></b>	<b><u>1.181</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>837.536</u></b>	<b><u>4.119</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>22.337.536</u></u></b>	<b><u><u>23.719</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		6.743.036	5.264
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>6.793.036</u></b>	<b><u>5.314</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.284.306	873
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.284.306</u></b>	<b><u>873</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.085.086	10.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>10.085.086</u></b>	<b><u>10.455</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	150.000	931
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.394	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.624.739	4.058
Anden gæld		383.975	2.043
Periodeafgrænsningsposter		0	45
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.175.108</u></b>	<b><u>7.077</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.260.194</u></b>	<b><u>17.532</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>22.337.536</u></b>	<b><u>23.719</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.846.000</u>	<u>541</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>1.846.000</b></u>	<u><b>541</b></u>
	<u><b>1.846.000</b></u>	<u><b>541</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.575</u>	<u>523</u>
	<u><b>1.575</b></u>	<u><b>523</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	131.441	0
Andre finansielle omkostninger	<u>533.756</u>	<u>562</u>
	<u><b>665.197</b></u>	<u><b>562</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.204	353
Regulering af udskudt skat	<u>410.840</u>	<u>0</u>
	<u><b>417.044</b></u>	<u><b>353</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	15.672.609
Tilgang i årets løb	<u>54.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>15.726.609</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	3.927.391
Årets værdireguleringer	<u>1.846.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>5.773.391</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>21.500.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på ca. 4,38 %.

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>3,88</u>	<u>4,38</u>	<u>4,88</u>
Dagsværdi	<u>24.200.000</u>	<u>21.500.000</u>	<u>19.300.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.700.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.200.000</u>

## Noter

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	5.264.414	5.314.414
Årets resultat	0	1.478.622	1.478.622
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>6.743.036</u></b>	<b><u>6.793.036</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.385.822</u>	<u>10.235.086</u>	<u>150.000</u>	<u>5.944.267</u>
	<b><u>11.385.822</u></b>	<b><u>10.235.086</u></b>	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>5.944.267</u></b>

### 8 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 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.

### 9 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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. 21.500.